# *Voorstel aan college en raad*

| | |
|---|---|
| Nummer: | 02430000081816 |
| Datum: | 27 oktober 2021 |
| Opsteller: | M. van Dooren |
| Portefeuillehouder: | Wethouder De Jong |
| Onderwerp: | Aanvraag voorbereidingskrediet ontwikkeling Nieuw Weiburg |

**Het college van B&W besluit:**

1. de raad voor te stellen om een krediet Voorbereiding transformatie Nieuw Weiburg ad € 516.000,- in te stellen;
2. de raad voor te stellen om Maarten van Dooren aan te wijzen als krediethouder;
3. de raad voor te stellen om dit krediet te kwalificeren als onderzoeks- en ontwikkelingskosten t.b.v. de uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie 'Nieuw Weiburg';
4. de raad voor te stellen het krediet te activeren als immateriële vaste activa;
5. de raad voor te stellen de basisuitgangspunten ten aanzien van de opbouw en verdeling van het bouwprogramma voor Nieuw Weiburg vast te stellen.

**Inleiding**

Aanleiding

In 2019 is gestart met de herontwikkeling van het transformatiegebied Weiburg. Het gebied wordt begrensd door de Weiburglaan in het zuiden, de Westermeenweg in het westen en de schoolgebouwen van Landstede in het oosten. Het gebied ligt in de directe omgeving van het station. Het project heeft als werktitel "Nieuw Weiburg". Dit gebied is een voormalig industrieterrein en in de afgelopen jaren zijn er grondposities ingenomen door de gemeente en derden. Samen met deze partijen is de gemeente in gesprek om te komen tot een ruimtelijke visie en een (woning)bouwprogramma voor deze gebiedsontwikkeling.

Kader

Het ruimtelijke kader voor deze herontwikkeling is gelegd in twee door de raad vastgestelde visies:

- Structuurvisie stationsomgeving 2012
- Structuurvisie Harderwijk 2031

Het stationsgebied wordt in deze beide visies aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van woningen. Op basis van deze beide visies zijn de aankopen in het gebied tot stand gekomen.

Alternatieven

Zonder voorbereidingskrediet is er geen financiële dekking voor de kosten die moeten worden gemaakt voor planvoorbereiding. Zonder planvoorbereiding geen (woning)bouwproductie.

**Beoogd effect**

De planvoorbereidingskosten worden ten laste gebracht van het voorbereidingskrediet.
De inhuur van externe expertise en de inzet van het eigen gemeentelijke apparaat is nodig in de voorbereiding. De volgende producten worden opgesteld:

1. Ruimtelijke nota van uitgangspunten (basis voor gebiedsvisie)
2. Ruimtelijke visie/gebiedsvisie
3. Stedenbouwkundig plan
4. Financiële onderbouwing van de ruimtelijke visie in de gebiedsexploitatie
5. Samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen die positie hebben

6. Overeenkomsten met andere betrokken partijen in het gebied waaronder bijvoorbeeld Landstede
7. Haalbaarheidsonderzoek naar energievoorziening
8. Onderzoeken ter onderbouwing van de ruimtelijke procedure
9. Bestemmingsplanprocedure/omgevingsplan

**Argumenten**

1. Het plan voorziet in een maatschappelijke behoefte voor betaalbare woningen. 30% van het woningbouwprogramma wordt ontwikkeld in de sociale huur. Ook wordt een groot aantal woningen ontwikkeld in het middenhuursegment en ook in het koopsegment wordt gezocht naar een programmatische mix die, in combinatie met het (sociale) huurprogramma, moet zorgen voor een evenwichtig opgebouwde wijk. In totaal worden circa 1.100 woningen gebouwd. Nieuw Weiburg is daarmee een zeer belangrijke ontwikkellocatie voor de stad. Naast het belang voor de woningbouwopgave wordt in Nieuw Weiburg ook de ruimte gecreëerd voor de (ver)nieuwbouw van Landstede en de bouw van aanvullend onderwijsprogramma.
   In de Kadernota 2020-2023 is een budget van € 100.000,- toegekend om te kunnen starten met de gebiedsontwikkeling Weiburg. Dit budget is in 2020 en 2021 uitgegeven. Voor 2021 is geen nieuw krediet aangevraagd in de veronderstelling dat de grondexploitatie in dat jaar zou worden vastgesteld. Op basis van een door de raad vastgestelde grondexploitatie kunnen investeringen in de ontwikkeling van de plannen worden gedekt.
   De verwachting is nu dat het opstellen van een ruimtelijke gebiedsvisie, de daaraan gekoppelde gebiedsexploitatie (waar de gemeentelijke grondexploitatie op zal worden gebaseerd) en de samenwerkingsovereenkomst met de beide betrokken ontwikkelende partijen in de loop van 2022 kan worden afgerond. Om die reden wordt voor de periode tot einde 2022 een voorbereidingskrediet aangevraagd waaruit het planproces kan worden bekostigd.

   Door dit krediet te kwalificeren als onderzoeks- en ontwikkelingskosten t.b.v. de uiteindelijk vast te stellen grondexploitatie ‘Nieuw Weiburg’ kan het bedrag worden geactiveerd. Dit betekent dat deze kosten kunnen worden ingebracht in de toekomstige grondexploitatie en het geen kosten zijn die ten laste komen van de jaarrekening.

2. Ook in 2021 is er reeds geïnvesteerd in het planproces. Zo zijn voor de ruimtelijke procedures noodzakelijke onderzoeken reeds uitgevoerd, wordt de haalbaarheid van een nieuw warmtenet verkend en is gewerkt aan het opstellen van de Nota van Uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling, de inhoudelijke input voor de gebiedsvisie. Ook deze kosten die in 2021 zijn gemaakt maken onderdeel uit van het nu voorliggende voorbereidingskrediet.

De maatschappelijke betekenis van het project en dan met name de bijdrage die het project levert aan de woningbouwopgave in het algemeen en het toevoegen van betaalbare woningbouw in het bijzonder, levert de argumentatie om ook in de ontwikkeling van dit plan te investeren middels dit voorbereidingskrediet.
30% van de woningen wordt ontwikkeld in het sociale huursegment. 25% door de corporaties en 5% door de betrokken marktpartijen.
Voor de 5% die wordt ontwikkeld door de marktpartijen geldt dat de woning voor ten minste 20 jaar een sociale huurwoning blijft. Door ook voor de toewijzing van deze 5% sociale huur woningen aan te sluiten bij criteria die daarvoor gelden, draagt deze 5% ook bij aan het wegwerken van de wachtlijsten voor de sociale huurwoningen en leveren ze een bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen waaronder bijvoorbeeld zorg.
De afspraak over deze 5% is noodzakelijk om een balans te vinden in de verdeling van het bouwprogramma tussen marktpartijen en corporaties. Door deze afspraak te maken kan het planproces op basis van samenwerking worden ingericht wat de snelheid van de bouwplanontwikkeling ten goede komt.

Het alternatief is zelfrealisatie. Het aantal woningen dat in de sociale huur door corporaties kan worden geëxploiteerd zal op basis van dat principe kleiner zijn.

Door deze verdeling af te spreken ontstaat er eveneens balans in de verhouding tussen het huur- en het koopprogramma. In totaal 60% huur en 40% koop.

**Basisuitgangspunten woningbouwprogramma Nieuw Weiburg:**

| Totale bouwprogramma | Huur/Koop | | | Sociaal/Overig | | | Corporatie/Markpartij | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ca 1.100 | Huur | 60% | 660 | Sociaal | 30% | 330 | Corporatie | 25% | 275 |
| | | | | | | | Marktpartij | 5% | 55 |
| | | | | Midden/Duur | 30% | 330 | | | |
| | Koop | 40% | 440 | Koopprogramma in een nader te bepalen mix. | | | | | |

Op basis van deze verdeling speelt Nieuw Weiburg een belangrijke rol in de realisatie van sociale huurwoningen waarvan het grootste deel door de corporaties. Het project levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de doelstelling 1.000 sociale huurwoningen toe te voegen aan de stad.

In de ruimtelijke uitwerking en de financiële vertaling daarvan moet uiteindelijk blijken of deze basisuitgangspunten voor de woningbouwprogrammering ook kunnen worden gerealiseerd.
Naast het woningbouwprogramma maakt ook een bouwprogramma voor onderwijs, kantoren en maatschappelijke voorzieningen onderdeel uit van het project.

Nieuw Weiburg levert een belangrijke bijdrage aan de toevoeging van sociale huur woningen. Van het koopprogramma zal ook een deel worden ontwikkeld in het goedkope en middeldure segment. Naar schatting circa 25% van het programma valt in het goedkope/middeldure segement.

**Financiën**
In de bijlage is een financieel overzicht opgenomen voor project Nieuw Weiburg waarin de gemaakte uitgaven en de nog te verwachten kosten zijn opgenomen. Het aangevraagde krediet is opgebouwd uit de volgende componenten:

**Kostenkant:**

- Kosten planproces 2020
- Kosten planproces 2021
- Inschatting kosten restant 2021
- Inschatting plankosten 2022

De plankostenscan wordt gebruikt voor de inschatting van de plankosten voor de rest van de looptijd van het project (2022 en verder). De plankostenscan is een door zowel gemeenten als ontwikkelende partijen gewaardeerd instrument om in een vroeg stadium een reële inschatting te kunnen maken van de producten die moeten worden opgesteld en de kosten die daarmee zijn gemoeid.
Ook de kosten voor 2021 zijn geraamd in de scan. Deze raming sluit aan op de werkelijk gemaakte en nog te verwachten kosten in 2021.

**Dekking:**

- Restantbudget Kadernota 2020-2023
- Voorbereidingskrediet 2021-2022

Het verschil tussen de optelsom van de gemaakte en ingeschatte kosten en de beschikbare dekking bepaalt de hoogte van het aangevraagde voorbereidingskrediet.

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de opbouw van de kredietaanvraag. In de niet openbare bijlage bij dit voorstel zijn de financiële onderbouwingen in meer detail weergegeven.

| **Overzicht financiele verantwoording voorbereidingskrediet Nieuw Weiburg** | |
|---|---|
| | |
| **Kosten(raming)** | |
| | Onderdeel voorbereidingskrediet |
| Gemaakte kosten 2020 | € - |
| Gemaakte kosten 2021 Q 1-3 | € 119.116,75 |
| Inschatting kosten 2021 Q 4 | € 42.942,43 |
| Raming plankosten 2022 (op basis van plankostenscan) | € 390.402,09 |
| Totaal kosten | € 552.461,27 |
| | |
| | |
| **Dekking** | |
| | |
| Restant budget Wonen en Bouwen 2020 | € 37.189,57 |
| | |
| Totale dekking 2020-2021 | € 37.189,57 |
| | |
| | |
| **Benodigd voorbereidingskrediet** | **€ 515.271,70** |
| **Benodigd voorbereidingskrediet** | **€ 516.000,00** |

**Risico:**

Het voornaamste risico in relatie tot dit voorbereidingskrediet is of dit wel/niet resulteert in een grondexploitatie. De verwachting is dat dit zeker gebeurt. De vervolgvraag is dan of deze voorinvestering kan worden terugverdiend in de uiteindelijke grondexploitatie. Het antwoord op die vraag is ja. In concept kent het resultaat van de grondexploitatie een verwacht voordeel tussen de 2,4 en 12 miljoen euro.
De kosten waarvoor nu krediet wordt aangevraagd zijn hier al bij inbegrepen. Het risico dat de kosten die nu worden gemaakt niet via de grondexploitatie kunnen worden terugverdiend is klein.

**Duurzaamheid**

In de nota van uitgangspunten die aan de basis ligt van de nog op te stellen gebiedsvisie worden ook de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid vastgelegd. De thema's energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit krijgen in deze nota een plek. In deze ontwikkelfase is het belangrijk om hieraan al de nodige aandacht te geven. Er is een haalbaarheidsonderzoek gestart voor het ontwikkelen van een Smart Thermisch Grid, een warmtenet waarbij het verschil in warmte en koude vraag en aanbod tussen de verschillende functies in het gebied wordt gebruikt voor de toekomstige energievoorziening voor Nieuw Weiburg. Daaraan gekoppeld is een onderzoek naar een Smart Electric Grid waarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden om vraag en aanbod van elektriciteit slim te reguleren en daarmee de druk op het netwerk te beperken.

**Communicatie**

Voor dit moment volstaat de publicatie van het te nemen besluit.

**Uitvoering**

De voortgang van het project is weergegeven in een planning op hoofdlijnen (zie bijlage).

**Evaluatie**
In 2022 wordt de gebiedsvisie, de samenwerkingsovereenkomst met de twee eerder genoemde ontwikkelende partijen en de grondexploitatie door de raad vastgesteld. Tot dat moment wordt het project gefinancierd vanuit het voorbereidingskrediet dat nu ter besluitvorming wordt aangeboden. Op dat moment wordt de balans opgemaakt, wordt het gebruik van het voorbereidingskrediet geëvalueerd en gaat het krediet op in de op dat moment geopende grondexploitatieberekening.

**Bijlagen**

1. Financiële overzichten plankosten Nieuw Weiburg (niet openbaar)
2. Hoofdlijnenplanning Nieuw Weiburg
3. Raadsbesluit