Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2022-037**	Zaaknummer:	**1251938**
Onderwerp:	**Strategie en financiële kaders Stadshaven Nijkerk**		
Korte inhoud:	De gebiedsontwikkeling Stadshaven Nijkerk vraagt om een ontwikkelstrategie waarbij de gemeente een aanpak formuleert voor haar eigen rol en de samenwerking met marktpartijen en grondeigenaren. In de notitie 'Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk' wordt hierop uitgebreid ingegaan. Dit biedt een afsprakenkader waarbinnen de gemeente kan handelen in de planuitwerking en bij het maken van afspraken met eigenaren en partijen in het gebied. Om een financieel kader te stellen en om financiële sturing te kunnen geven aan de activiteiten en investeringen binnen het project, is een grondexploitatie uitgewerkt.		

Datum B&W:	17 mei 2022	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

1. In te stemmen met het voeren van een actief grondbeleid voor het project Stadshaven zoals in de notitie "Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk" is verwoord en ingekaderd (geheime bijlage);
2. De grondexploitatie Stadshaven Nijkerk vast te stellen met een voorzien negatief resultaat van € 2,94 miljoen op netto contante waarde (geheime bijlage);
3. In te stemmen met de volgende begrotingswijzigingen en reservemutaties:
    a) Het treffen van een verliesvoorziening van € 2,94 miljoen ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie. Dit bedrag is gelijk aan de voorziene netto contante waarde per 1 januari 2022;
    b) Het laten vrijvallen van de reservering van € 1,0 miljoen als dekking voor het publieke tekort op de ontwikkeling van de Stadshaven ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.
    c) Het laten vrijvallen van het investeringskrediet van € 2,227 miljoen voor de inrichting van het plein van de Havenkom en omgeving van de Havenkom/Koetsendijk alsmede het investeringskrediet van € 120.000 voor rioolwerkzaamheden in het gebied. Als gevolg hiervan ontstaat (per saldo) € 1,42 miljoen financiële ruimte binnen de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en begrotingsruimte van € 50.670 per jaar.
    d) Het overhevelen van € 1,42 miljoen vanuit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen naar de Reserve Bouwgrondexploitatie.
    e) Het laten vrijvallen van de voorbereidingskredieten ten aanzien van Stadshaven Nijkerk voor zover deze per 1 januari 2022 nog niet zijn besteed. Dit betreft een bedrag van afgerond € 39.000 ten gunste van de Algemene Reserve en afgerond € 38.000 ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.
4. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de notitie "Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk" en de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet, en te laten voortduren totdat de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk is afgesloten.

Inleiding
Al jaren heeft de gemeente Nijkerk de ambitie om het gebied van de Havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. Met de ontwikkeling van de Stadshaven biedt Nijkerk ruimte aan groen stedelijk wonen voor de 21ste eeuw, in de nabijheid van voorzieningen, met ruimte voor recreatie en in levendige interactie met het stadshart. De woningmix sluit aan bij de actuele vraag van zowel betaalbare, kleine en levensloopbestendige woningen als traditionele rijwoningen en stadswoningen in het hogere segment.

Deze ambitie is vastgelegd in de concept gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk. De concept gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vormt een ruimtelijk-programmatisch kader voor de ontwikkeling van de Havenkom en is door het college van B&W in augustus 2021 vastgesteld. Inmiddels is gestart met een participatietraject waarna de gebiedsvisie aangepast wordt en vervolgens in definitieve vorm zal worden vastgesteld door de Raad. De ontwikkeling van fase 1A (herontwikkeling locatie stadhuis) is onderdeel van Stadshaven Nijkerk maar doorloopt een apart traject. Hiervoor is inmiddels een bestemmingsplanprocedure opgestart.

De concept gebiedsvisie is de basis geweest voor de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls bij het Rijk en de provincie. Op 15 december 2021 heeft het project Stadshaven Nijkerk een rijkssubsidie toegekend gekregen van 4,16 miljoen euro en een provinciale subsidie van 0,64 miljoen euro, waardoor extra financiële middelen beschikbaar zijn om de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk ter hand te nemen.

De gebiedsontwikkeling Stadshaven Nijkerk vraagt om een ontwikkelstrategie waarbij de gemeente een aanpak formuleert voor haar eigen rol en de samenwerking met marktpartijen en grondeigenaren. In de notitie ‘Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk’ wordt hierop uitgebreid ingegaan. Dit biedt een afsprakenkader waarbinnen de gemeente kan handelen in de planuitwerking en bij het maken van afspraken met eigenaren en partijen in het gebied. Om een financieel kader te stellen en om financiële sturing te kunnen geven aan de activiteiten en investeringen binnen het project, is een grondexploitatie uitgewerkt.

Beoogd effect
Vaststellen van strategische en financiële kaders ten behoeve van de ontwikkeling van het project Stadshaven Nijkerk.

Argumenten
1.1 Van concept gebiedsvisie naar een definitieve gebiedsvisie en de vervolgstappen
Door de toekenning van de subsidies van het Rijk en de provincie heeft de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk een impuls gekregen. Het inhoudelijk kader voor de ontwikkeling is de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk. Deze visie is in concept gereed en heeft als basis gediend voor de subsidieaanvraag. Inmiddels is een participatietraject gestart en is de planning dat medio 2022 de definitieve visie gereed is en bestuurlijk kan worden vastgesteld. Op basis hiervan zal een planologische uitwerking worden gemaakt en wordt Stadshaven Nijkerk fasegewijs ontwikkeld. Per deelgebied wordt met eigenaren en binnen de context van de gehele ontwikkeling gezocht naar een passende samenwerkingsvorm met de markt en invulling van de regierol van de gemeente. Fase 1a en het gebied van de Meubel- en Tapijthal kunnen al op zeer korte termijn tot uitvoering komen. Voor de andere deelgebieden geldt dat meer stappen moeten worden gezet. De verwachting is dat de realisatie van Stadhaven Nijkerk vanaf 2023 start (te beginnen met fase 1a en de Meubel- en Tapijthal) en vervolgens gefaseerd plaatsvindt. Hierbij is de doelstelling om voor 2030 de gehele ontwikkeling van ruim 600 woningen te voltooien.

1.2 De ontwikkelingsstrategie geeft kaders voor de actieve gemeentelijke rol en samenwerking met marktpartijen en grondeigenaren
Voor de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk is het nodig om een ontwikkelstrategie te formuleren waarbij het helder is wat de eigen actieve (regie)rol van de gemeente Nijkerk is en hoe zij de

samenwerking met marktpartijen en grondeigenaren ziet. Dit is uitgewerkt in de bijlage “Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk”. Deze notitie bevat een aantal onderdelen:

1. Het afwegingskader voor het innemen van een publieke rol;
2. Een voorstel voor de gemeentelijke aanpak inclusief toelichting op risico’s en monitoring;
3. Een handelingskader voor de samenwerking met eigenaren in het plangebied.

Gezien de prominente locatie van Stadshaven Nijkerk waar hoge kwaliteit geboden is, de omvang van de locatie, de mogelijkheid van het toevoegen van een uniek stedelijk woonmilieu en de randvoorwaarden van de subsidie dat het binnen 10 jaar gereed moet zijn is de insteek om voor dit project een actieve grondpolitiek te voeren in afwijking van het gemeentelijk facilitaire grondbeleid.

2.1 De grondexploitatie biedt financiële kaders voor de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk
Op basis van de concept gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk (d.d. 21 augustus 2021) is een financiële doorrekening gemaakt en een gemeentelijke grondexploitatie uitgewerkt. Hiermee wordt een financieel kader gesteld aan de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk en kunnen activiteiten en investeringen hierbinnen plaatsvinden. Het kader biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om afspraken te maken met grondeigenaren en marktpartijen, in lijn met het handelingskader zoals opgenomen in de notitie “Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk”, waarbij de financiële dekking is geborgd. Dit maakt het college slagvaardiger in relatie tot te maken afspraken met eigenaren in het gebied. Met de grondexploitatie is het verder op korte termijn mogelijk om uitvoering te geven aan de realisatie van fase 1a en de nadere planuitwerking te continueren voor de verdere ontwikkeling van de Stadshaven. Ten slotte biedt de grondexploitatie de mogelijkheid om integraal te sturen op financiën en risico’s inzake de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk, waaronder de inzet van de verkregen subsidies vanuit het Rijk en de provincie.

Zoals gebruikelijk zijn in de grondexploitatie de volgende aspecten uitgewerkt:

- Exploitatiegebied
- Ruimtegebruik en programma (op basis van de concept gebiedsvisie)
- Kosten en opbrengsten
- Exploitatieresultaat
- Cashflowoverzicht
- Risicoanalyse

3.1 Argumentatie en onderbouwing wat betreft begrotingswijzigingen en reservemutaties is opgenomen onder het kopje “Financiën”

4.1 De notitie “Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk” en de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk bevatten gevoelige informatie die bij openbaarheid het economische of financiële belang van de gemeente kan schaden
De notitie en grondexploitaties bevatten onder meer gedetailleerde informatie over onderhandelingsstrategie, budgetten, fasering en risico’s. Hierin staan uitgangspunten en bedragen genoemd die, indien deze in de openbaarheid komen, de belangen van de gemeente kunnen schaden. Dit uit zich dan bijvoorbeeld in prijsopdrijving en/of een slechtere onderhandelingspositie.
Op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet heeft het college besloten om de notitie “Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk” en de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk voor de leden van de raad onder geheimhouding aan de gemeenteraad aan te bieden. De bijlage wordt gekenmerkt door het stempel **GEHEIM** en ligt ter inzage bij de griffie. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet vervalt de geheimhouding indien deze niet door de gemeenteraad wordt bekrachtigd. Bij bekrachtiging van de geheimhouding moet deze in acht worden genomen totdat de gemeenteraad de geheimhouding opheft. In het beslispunt is voorgesteld om de geheimhouding te laten voortduren totdat de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk is afgesloten.

Kanttekeningen

- De voortgang en wijze van ontwikkeling is ook afhankelijk van de uitkomsten van de gesprekken die momenteel plaatsvinden met de grondeigenaren in het plangebied.
- De gebiedsvisie heeft nog geen definitieve status. Begin 2022 is het participatietraject gestart en de planning is dat de gebiedsvisie na de zomer ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college en de gemeenteraad. Eventuele aanpassingen in de visie kunnen financiële en/of ruimtelijke consequenties hebben.
- Ten aanzien van de grondexploitatie moet worden opgemerkt dat deze in een relatief vroege planfase is opgesteld. In het proces van grof naar fijn is immers nog sprake van nadere planuitwerking in een definitieve gebiedsvisie, een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, ontwikkelplan en inrichtingsplan. Een strakke monitoring en bijsturing is dan ook noodzakelijk. Zoals gebruikelijk wordt de grondexploitatie en de bijbehorende risicoanalyse om die reden twee keer per jaar herijkt en wordt hierover gerapporteerd aan de gemeenteraad via de MPG. Op deze wijze blijft de raad geïnformeerd over het bereiken van mijlpaalmomenten en/of de voortgang in de planontwikkeling. In eerste instantie zal de herijking plaatsvinden op basis van overeenstemming met eigenaren en/of de uitwerking naar een definitieve gebiedsvisie.

Financiën

De grondexploitatie Stadshaven Nijkerk voorziet een negatief resultaat van € 2,94 miljoen op netto contante waarde. Conform eerdere besluitvorming van de gemeenteraad is dekking van dit tekort voorhanden:

- Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad besloten om € 1,95 miljoen beschikbaar te stellen voor de inrichting van het plein van de Havenkom en omgeving van de Havenkom/Koetsendijk (raadsbesluit 2017-007). De herinrichting van deze openbare ruimte maakt deel uit van het exploitatiegebied en is derhalve onderdeel van het tekort op de gemeentelijke grondexploitatie. Het thans in de begroting opgenomen krediet is enigszins hoger, namelijk € 2.227.000. Dat heeft te maken een bedrag van
  € 180.000 dat als prijsstijging is doorgevoerd en een bedrag van € 97.000 dat beschikbaar is gesteld vanuit het integraal beheerplan openbare ruimte (IBOR). Het totale krediet is opgenomen in de begroting met een voorziene kapitaallast van € 111.350. Hiervan wordt € 60.680 gefinancierd uit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (via kapitaallastenreserve) en komt € 50.670 ten laste van de begroting.
- Aanvullend op vorenstaande is een krediet beschikbaar van € 120.000 vanuit het gemeentelijk rioleringsplan (VGRP). Het krediet is opgekomen in de begroting met een voorziene kapitaallast van
  € 6.000.
- Op 24 juni 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met een reservering van € 1,0 miljoen ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie als dekking voor het publieke tekort op de ontwikkeling (raadsbesluit 2021-037).

Conform BBV en het beleid van de gemeente wordt voor het tekort op de grondexploitatie een zogeheten verliesvoorziening gevormd ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie. Dit betekent dat bij het openen van de grondexploitatie de reeds beschikbare dekkingsmiddelen administratief moeten worden omgezet naar een verliesvoorziening. Concreet wordt derhalve het volgende voorgesteld:

- Het treffen van een verliesvoorziening van € 2,94 miljoen ten laste van de Reserve Bouwgrondexploitatie. Dit bedrag is gelijk aan de voorziene netto contante waarde per 1 januari 2022. De hoogte van de verliesvoorziening zal periodiek worden herzien bij de MPG.
- Het laten vrijvallen van de reservering van € 1,0 miljoen als dekking voor het publieke tekort op de ontwikkeling. Dit komt ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.
- Het laten vrijvallen van het investeringskrediet van € 2,227 miljoen voor de inrichting van het plein van de Havenkom en omgeving van de Havenkom/Koetsendijk.

- Wat betreft het initiële investeringskrediet van € 1,95 miljoen en de prijsstijging van € 180.000 vervalt hierdoor tweederde financiering uit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Dit gaat om een incidenteel bedrag van € 1,42 miljoen (25 jaar x € 56.800). Voor de begroting gaat het daarnaast om een vrijval van eenderde financiering en rentekosten voor een structureel bedrag van € 49.700.
- Wat betreft het investeringskrediet van € 97.000 dat beschikbaar is gesteld vanuit het IBOR vervalt de bijbehorende afschrijvingslast van € 3.880 ten gunste van begroting, maar dit bedrag zal tegelijkertijd als dotatie worden opgenomen ten gunste van het IBOR. Per saldo is het effect op de begroting dus neutraal. De rentelast ten aanzien van de investering valt daarentegen wel vrij. Dit gaat om een structureel bedrag van € 970.

- Het laten vrijvallen van het investeringskrediet voor rioolwerkzaamheden in het gebied van € 120.000 met bijbehorende kapitaallast van € 6.000. Aangezien het product riolering een gesloten financieel systeem is (100% kostendekkend), levert de vrijval geen voordeel op voor de begroting.
- Het overhevelen van € 1,42 miljoen vanuit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen naar de Reserve Bouwgrondexploitatie. Dit is te verantwoorden doordat met de vrijval van het investeringskrediet de gedeeltelijke dekking vanuit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen niet meer aan de orde is.

Na voornoemde wijzigingen en mutaties geldt dat:
- De Reserve Bouwgrondexploitatie per saldo wordt belast met een bedrag van € 520.000. De omvang van de reserve is hiervoor ruimschoots voldoende.
- Het effect voor de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen saldoneutraal is.
- De Programmabegroting wordt ontlast met een bedrag van € 50.670 per jaar.

Historische plankosten
Impliciet onderdeel van de grondexploitatie is de inbreng van historische plankosten per 1 januari 2022. Dit betreft een bedrag van € 426.563 waarbij de achterliggende kosten een-op-een zijn te relateren aan de totstandkoming van de concept-gebiedsvisie, de subsidieaanvraag en planuitwerking van fase 1A. Als gevolg van de inbreng van deze historische plankosten is sprake van vrijval/voordeel binnen de oorspronkelijke dekkingsbronnen. Het gaat daarbij concreet om:
- een bedrag van € 314.981 ten gunste van de Algemene Reserve;
- een bedrag van € 111.582 ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

Het resterende deel van de historische plankosten per 1 januari 2022, gelijk aan een bedrag van € 206.292, zal niet worden ingebracht in de grondexploitatie. Dit bedrag is namelijk grotendeels te relateren aan onderzoeken en proceskosten ten aanzien van de nieuwe stadhuislocatie. Deze kosten zijn reeds volledig ten laste gekomen van de Algemene Reserve. Met het openen van de grondexploitatie geldt verder dat het deel van de voorbereidingskredieten dat per 1 januari 2022 nog niet is besteed, zal vrijvallen. Het gaat hierbij om:
- een bedrag van € 38.726,60 ten gunste van de Algemene Reserve;
- een bedrag van € 38.417,98 ten gunste van de Reserve Bouwgrondexploitatie.

Samenvattend als volgt:

Voorbereidingskrediet	Fase 1 (500k) en fase 2 (60k) Havenkom	Subsidieaanvraag Havenkom (150k)	Totaal
Bedrag krediet	560.000	150.000	710.000
Dekking	Algemene Reserve	Reserve BIE	
Besteed per 1-1-2022	521.273	111.582	632.855
Inbreng in GREX	314.981	111.582	426.563
Niet in GREX	206.292	-	206.292
Vrijval restant krediet per 1-1-2022	38.727	38.418	77.145
Voordeel reserve (inbreng + vrijval)	**353.708**	**150.000**	**503.708**

Communicatie
Op de website van de gemeente wordt informatie gegeven over de voortgang van het project. Voor het definitief maken van de gebiedsvisie is een participatietraject gestart. Hierover heeft de gemeenteraad d.d. 3 februari 2022 een raadsinformatiebrief ontvangen. Op 23 februari 2022 heeft een digitale informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden plaatsgevonden. Hierbij waren ruim 50 deelnemers aanwezig. Een overzicht van de vragen en antwoorden die tijdens deze bijeenkomst over de visie zijn gesteld, staan op de website. Ook hebben gesprekken plaatsgevonden met professionele partijen. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties, wordt de visie aangevuld en verduidelijkt waar nodig en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Momenteel vinden er ook gesprekken plaats met grondeigenaren en zijn er individuele gesprekken met mensen die in/rondom het projectgebied wonen en/of werken. Tevens is de bestemmingsplanprocedure voor fase 1a is gestart.

Bovendien is een communicatiewerkgroep Stadshaven Nijkerk actief die nauwlettend in de gaten houdt welke vormen van communicatie en/of participatie nodig zijn.

Vervolg
- Maart 2022: Vervolg bestemmingsplanprocedure fase 1a.
- Medio 2022: Gebiedsvisie definitief maken en vervolgens bestuurlijke besluitvorming
- Medio 2022: Bestemmingsplan Meubel- en Tapijthal in procedure
- Eind 2022: Planologische uitwerking Stadshaven Nijkerk
- Doorlopend 2022: Gesprekken met grondeigenaren

Bijlagen
GEHEIME BIJLAGEN
1. Notitie “Strategie en aanpak Stadshaven Nijkerk” (d.d.1 februari 2022)
2. Grondexploitatie Stadshaven Nijkerk (d.d. 19 april 2022)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer D.J. van Huizen	de heer mr. drs. G.D. Renkema