Raadsvoorstel

Datum 24 juni 2025

Onderwerp	Investeringsvoorstel Spoorzone 2025
Versienummer	2.0
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
De Spoorzone Zwolle ontwikkelt zich steeds meer richting de nieuwe innovatieve en creatieve hotspot waar over gesproken wordt in het Ontwikkelkader Spoorzone. Een gebied waarin wonen – leren – werken – ontspannen – spelen en ontmoeten centraal staat, met de mens als middelpunt.
De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de verdere voorbereiding en uitwerking van de investeringen behorend bij het infrastructurele maatregelenpakket van de Woningbouwimpuls (WBI) en de versnellingsafspraken, alsmede de BO Mirt bijdragen voor de Spoorzone. Met het aanleggen van de benodigde infrastructurele werken zorgen we voor woningbouwontwikkeling in de stad met hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit.

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven 6.3.1 We zorgen voor een toekomstbestendige verkeersinfrastructuur met prioriteit voor schoon vervoer
Begroting wijzigen	Ja
Budgetnummer	54000599

Bijlagen 1. Financiële toelichting

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. In te stemmen met de verdere voorbereiding en uitwerking van de investeringen behorend bij het infrastructurele maatregelenpakket (zie bijlage) van de Woningbouwimpuls (WBI) en de versnellingsafspraken, alsmede de BO Mirt bijdragen voor de Spoorzone.
2. Voor de infrastructurele werken gemeentelijke cofinanciering van € 25,55 miljoen te reserveren vanuit de SIA.
3. Voor de infrastructurele werken voor de komende jaren voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2,7 miljoen.

4. Voor het begeleiden van het proces rond de versnelling van de bouw van 2.900 woningen in de Spoorzone in de komende jaren een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 5,45 miljoen voor de planbegeleiding van de private en gemeentelijke ontwikkellocaties voor de komende vijf jaar. Deze te dekken uit:
   a) € 0,4 miljoen aanvullend vanuit toekomstige grondopbrengsten gemeentelijke grondposities in de Spoorzone.
   b) € 1,05 miljoen aanvullend vanuit het verhalen van publieke kosten bij de private ontwikkelaars.
   c) € 4 miljoen vanuit de Reserve Spoorzone.

Inleiding
De Spoorzone Zwolle ontwikkelt zich steeds meer richting de nieuwe innovatieve en creatieve hotspot waar over gesproken wordt in het Ontwikkelkader Spoorzone. Een gebied waarin wonen – leren – werken – ontspannen – spelen en ontmoeten centraal staat, met de mens als middelpunt. Stukje voor stukje opent het gebied zich, waarbij de ingebruikname van de Passerelle voor een enorme stap zal zorgen.

In de afgelopen jaren zijn veel subsidies toegekend aan de Spoorzone voor het stimuleren van de woningbouw, veelal door uitbreiding van de benodigde infrastructuur in het gebied. De ramingen voor deze civieltechnische investeringen dateren echter vaak uit 2021 of eerder. Sindsdien is er veel veranderd in de economische en bouwkundige context. De prijzen van bouwmaterialen zijn gestegen, de arbeidskosten zijn toegenomen en strengere wet- en regelgeving brengt extra financiële lasten met zich mee. Het is van belang om actueel inzicht te verkrijgen in de benodigde investeringen, door indexatie, kostenstijgingen en de factoren die hieraan bijdragen te benoemen. Hiermee krijgen we grip op deze financiële uitdagingen en kunnen we onze financiële investeringsstrategieën optimaliseren. Dit alles met als doel de haalbaarheid van toekomstige woningbouw- en infrastructuurinitiatieven te waarborgen in de Spoorzone.

Wanneer in het Gildenhof in het najaar van 2025 de eerste paal de grond in zal gaan zal aan een belangrijke voorwaarde van de WBI - subsidie worden voldaan. We blijven intussen volop werken aan de bouw van woningen door het realiseren van een aantal fysieke infrastructurele maatregelen. Daarnaast zoeken we versnellingsmogelijkheden voor woningbouw door op eigen grond zelf meer regie te voeren en door in het Hanzekwartier meer in ‘superplots’ te werken, uiteraard met inachtneming van de kaders in de Nota’s van Uitgangspunten,

Dit voorstel is voorafgegaan door een groot aantal collegevoorstellen en informatienota's aan de raad, alsmede diverse investeringsvoorstellen. In de strategische investeringsagenda, die onderdeel is van de begroting 2025, staat een financieel totaaloverzicht van investeringen die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling van de Spoorzone. Graag nemen we u met dit voorstel mee om een geactualiseerd totaalbeeld te geven van de financiën van het programma. Deze actualisatie van het investeringsbesluit 2023 geeft inzicht in de financiële opgave en financiering van zowel de fysieke infrastructurele werken alsmede de voortgang in de gebiedsontwikkeling (privaat en publiek).

Datum 24 juni 2025

Met de beschikbare middelen uit de strategische investeringsagenda, de verkregen subsidies en de reserve Spoorzone kan er de aankomende jaren worden gewerkt aan het verder uitvoering geven van de ambities uit het ontwikkelkader Spoorzone. Daarbij is er nadrukkelijk aandacht voor de (financiële) fasering, aangezien niet alles kan óf moet op de korte termijn. We blijven daarbij monitoren en sturen op een financieel gezond en evenwichtig programma, waarbij kansen waar mogelijk worden gegrepen en risico's worden beheerst.

Kader
Ontwikkelkader Spoorzone
Geactualiseerd Investeringsbesluit Spoorzone 2018
Investeringsbesluit Spoorzone 2021
Investeringsvoorstel gebiedsontwikkeling Spoorzone Zuidzijde 2023

Beoogd effect
Met het aanleggen van deze infrastructurele werken zorgen we voor een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwontwikkeling in de stad met hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit waar te maken en geven invulling aan de ambities van het door de raad vastgestelde ontwikkelkader Spoorzone.
Door de actualisatie van het investeringsbesluit 2023 en toepassen van indexering wordt het mogelijk de benodigde infrastructurele maatregelen uit te voeren. Hiermee zorgen we voor een toekomstbestendige verkeersinfrastructuur die van noodzakelijk belang is om in de (subsidie) periode minimaal 2.900 woningen te bouwen in een kwalitatief hoogwaardig leef- en woonmilieu.

Argumenten

1.1 *De toevoeging van minimaal 2900 woningen maakt investeringen in de infrastructuur en openbare ruimte noodzakelijk.*
Dit argument is onverminderd belangrijk sinds het investeringsvoorstel is vastgesteld in 2023. Destijds al genoemd: door te mixen met woningbouw (en voorzieningen en het nieuwe werken) en door de barrières te integreren in de gebiedsontwikkeling ontstaat een toekomstig bestendig gebied, een nieuw stuk stad. Cruciaal voor het slagen hiervan is het creëren van een voetgangers- en fietsvriendelijk, autoluw en klimaatbestendig gebied. De WBI bijdrage voor deze ontwikkeling is al eerder ingestemd, met dit voorstel wordt ook gevraagd in te stemmen met de toekende BO Mirt gelden en deze in te zetten voor de benodigde investeringen in de infrastructuur.

2.1 De Rijksbijdrage van de Woningbouwimpuls en de Versnellingsgelden alsmede de in 2024 toegekende BO Mirt gelden vereisen cofinanciering vanuit de gemeente en/of andere overheden.
Naast de bijdrage van de provincie en de ontwikkelende partijen is vanuit de Strategische Investeringsagenda cofinanciering (50%) van de gemeente nodig van € 25,55 miljoen euro. Deze aanvulling is voorzien en gedekt binnen SIA A & B-lijst.

2.2 We hebben te maken met forse kostenstijgingen voor Infrastructurele maatregelen in Nederland (2020-2024)
In de afgelopen jaren hebben we aanzienlijke kostenstijgingen gezien voor infrastructurele projecten in Nederland, met name voor tunnels en bruggen. Deze stijgingen zijn het gevolg van verschillende factoren, waaronder inflatie, stijgende materiaalkosten, hogere arbeidskosten en

strengere wet- en regelgeving. De index (4213 Bruggen en tunnels) voor infrastructurele projecten, bruggen en tunnels, is gestegen van 110,4 in 2020 naar 136,0 in 2024; een stijging van 23%. Daarnaast is er gerekend met een indexatie tot jaar van uitvoering. Deze index is gehanteerd om tot prijspeil 2025 te komen en is verwerkt in de actualisering. Bij elk infrastructureel werk wordt apart investeringskrediet aangevraagd bij de raad.

3.1 Voor de voorbereidende werkzaamheden van de (fysieke) maatregelen is aanvullend krediet nodig.

In het voorjaar van 2023 is door de raad € 5 miljoen voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Op dit moment zien we dat de voorbereiding voor de volgende projecten is gestart:

1. Onderdoorgangen (Koggetunnel & tunnel naar Nieuwe Veerallee)
2. Herinrichting Van Karnebeektunnel
3. Herinrichting Nieuwe Veerallee
4. Entree noordzijde
5. Uitbreiden hoofdsysteem riolering
6. Aanleg Koggepark, vernatten/groen

De beschikbare € 5 miljoen wordt op deze manier ingevuld.
Om de voorbereidingen van deze en de overige projecten te continueren is aanvullend krediet van € 2,7 miljoen nodig, bedoeld voor de stationsafbouw (Stationsentrees en P&R Westerlaan). Voor de voorbereidingskosten hanteren wij een norm van 6% van de totale investering. Met het voorgestelde krediet blijven wij binnen deze norm. Dit betekent dat de aangevraagde middelen op dit moment toereikend zijn om de benodigde voorbereidingen zorgvuldig en doelmatig uit te voeren. Dekking van deze kosten is vanuit het investeringsfonds Stedelijke Investeringsagenda (SIA). (Deze € 2,7 miljoen is onderdeel van de bij 2 genoemde € 25,55 miljoen).

3.2 Prioritering bepalen voor de komende 8 jaar.

Een tweetal projecten zijn voor nu lager geprioriteerd. Deze gereserveerde SIA-bijdrage wordt ingezet om tekorten van huidige projecten af te dekken. Een toekomstig project lager prioriteren betekent echter niet dat het niet uitgevoerd zal worden, daarom zullen deze projecten onderdeel worden van de C-lijst van de SIA. Het betreft hier de projecten waarbij geen zicht is op een uitvoeringsdatum binnen afzienbare tijd en waarvan de uitvoering en de daarbij behorende uitgaven nog niet vaststaan, nl. de langzaamverkeersverbinding Reysigerweg/Hanzelaan (kruising IJsselallee) en Fietsenstalling Zuidzijde. Ook de tweede fase Engelenpad, waarvan de invulling nog in de planvormingsfase is, zal te zijner tijd via een separaat voorstel naar de raad komen.

4.1 Om de gewenste ambitie en kwaliteit vanuit de Ontwikkelkader Spoorzone vast te houden en te bewerkstelligen is een sterke regierol vanuit de gemeente nodig.

Hiervoor is ambtelijke inzet nodig om de regie te behouden te toetsen en te begeleiden. Daarnaast dienen specifieke onderwerpen uitgewerkt en onderzocht te worden. Hiervoor wordt een aanvullend krediet gevraagd van € 5,45 miljoen euro, ten behoeve van plankosten voor de komende 5 jaar. De ambtelijke inzet en onderzoeken zijn nodig ten behoeve van onderzoeken en uitwerkingen voor de thema’s zoals mobiliteit, groen/blauwe structuur, wonen, energie, innovatiedistrict en maatschappelijk en commerciële voorzieningen.
Daarnaast zijn deze middelen ook benodigd ten behoeve als voorbereidingskrediet van eigen grondexploitaties en verhaalbare plankosten.

Alternatieve mogelijkheden
Er zijn geen alternatieve mogelijkheden voor de indexatie van de projecten. Om de voorbereidingen van genoemde projecten onder 3.1 te continueren is aanvullend krediet nodig om de voortgang te waarborgen. Zoals aangegeven wordt vervolgens per project uitvoeringskrediet aangevraagd bij de gemeenteraad zodra er een realistische raming bekend is.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Niet van toepassing.

Communicatie
Bij de voorbereiding en realisatie van de publieke werken wordt per project een communicatieve en participatieve aanpak bepaald.

Financiën
De ramingen ten tijde van de aanvraag voor de Woningbouw impuls, die nu nog steeds het uitgangspunt zijn voor de projecten, dateren uit 2021 of eerder. Daarom zijn alle bedragen in de financiële bijlage geïndexeerd naar prijspeil 2024, en uiteindelijk naar startjaar van realisatie.
Zie verder de financiële bijlage.

Risico's
De realisatie van het woningbouwprogramma is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage van het Rijk in het kader van het Besluit en de Regeling Woningbouwimpuls 2021.
Als de planning van de woningbouwontwikkeling niet wordt gehaald kan de gemeente mogelijk gekort worden op deze en andere subsidies. Dit risico speelt stadsbreed en vanuit de stedelijke regie blijven we hierover in contact met de subsidieverstrekkers om te onderzoeken welke interventies er ingezet kunnen worden om ontwikkelingen aan te jagen om dit risico te beheersen.

Voor de nog af te sluiten anterieure overeenkomsten van de vastgoedontwikkelingen is het belangrijk dat de betreffende businesscase van de initiatiefnemer voldoende financiële ruimte biedt om de vaste bijdrage (genormeerde bijdrage per m2 BVO)) ten behoeve van het ontwerp en de realisatie van de publieke maatregelen, conform de WBI-afspraken met de coalitiepartijen, te kunnen bekostigen. Zowel de hoogte van de financiële bijdrage, als het moment van ontvangst is afhankelijk van de voortgang in de planontwikkeling. Dit kan spanning opleveren tussen de planning van de publieke investeringen (realisatie) en de te verwachte bijbehorende (externe) dekking van derden. Per investeringsbeslissing zal er aandacht zijn voor de bekostiging en bijbehorende dekking.

Vervolg
Na beschikbaarstelling van het uitvoeringskrediet kan met de verdere uitwerking, voorbereiding en realisatie van de maatregelen worden gestart. De gemeenteraad zal de komende jaren periodiek via de voortgangsrapportage worden geïnformeerd over de vorderingen en er worden investeringskredieten per deelproject aan de Raad voorgelegd met de bijbehorende bekostiging c.q. dekking.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar.

Datum 24 juni 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer