**Raadsvoorstel**
Openbaar

Nijmegen

**Onderwerp**
Financiële kaders Hezelpoortwoontoren en -garage

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Opsteller** | Angela van Horrik | **Collegebesluit** | 18 oktober 2022 |
| **Programma** | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | **Behandeldatum Raad** | 30 november 2022 |
| **Portefeuillehouder** | N.P. Vergunst | **Status** | Openbaar |

---


**Samenvatting**
Om over te kunnen gaan tot gunning aan de winnende ontwikkelaar voor koop, ontwikkeling en realisatie van het project Hezelpoortwoontoren en –garage wordt aan de raad voorgesteld twee financiële bandbreedtes vast te stellen waarin het college kan overgaan tot gunning.


---

**Voorstel**

1. Twee bandbreedtes vast te stellen waarbinnen het college tot voorlopige gunning kan overgaan van Hezelpoortwoontoren en –garage: een bandbreedte voor het additionele tekort op de planexploitatie zoals opgenomen in beslisput 2. En een bandbreedte voor de investering voor de parkeergarage zoals opgenomen in beslispunt 3. Door het vaststellen van deze bandbreedtes geeft de raad de bevoegdheid aan het college om de realisatie van Hezelpoort te gunnen.
2. In te stemmen met het bijstellen van de planexploitatie Hezelpoort door toe te staan dat deze [redacted] wordt verhoogd [redacted] Bij de inspraak- en gespreksronde van uw Raad op 16 november 2022 is het daadwerkelijk resultaat van de aanbesteding bekend. Het daadwerkelijke resultaat van de aanbesteding te verwerken in de VGP-besluitvorming 2023.
3. In te stemmen met een bandbreedte voor het benodigde investeringskrediet voor de parkeergarage van [redacted]
   Het resultaat van de aanbesteding voor het investeringskrediet voor de parkeergarage te verwerken in de begroting 2024.

**Aanleiding**
Op 11 oktober 2022 zullen drie potentiële ontwikkelaars voor het project Hezelpoortwoontoren en –garage (kort: Hezelpoort) een inschrijving indienen in het kader van de aanbesteding voor Hezelpoort die vorig jaar gestart is. Op 11 november 2022 is dan intern gemeentelijk bekend welke partij winnend uit deze aanbesteding komt.
Gezien de bouwkostenstijgingen en de grote risico's die momenteel spelen in de bouw is de mogelijkheid tot inschrijven in de aanbesteding Hezelpoort met een hogere prijs voor de parkeergarage en/of met een negatief effect op de planexploitatie verruimd [redacted] Dit is uitgelegd in de brief van 16 juni

2022 over de aanbesteding. De verhoging die in juni in de aanbesteding is doorgevoerd wordt nu door de besluitvorming van de raad geformaliseerd.

Gezien de verruimde financiële mogelijkheid tot inschrijven verwachten we een uitkomst van de aanbesteding Hezelpoort, die niet past binnen de huidige planexploitatie en het investeringsbudget dat geldt voor de parkeergarage.
Inschrijvers verwachten op basis van de Inschrijfleidraad een voorlopige gunning op 1 december 2022. Om tot voorlopige gunning over te kunnen gaan moet door de raad meer financiële ruimte worden geboden aan het college. Omdat het resultaat van de aanbesteding nog niet bekend is wordt een bandbreedte gevraagd waarbinnen het college kan gunnen. Zoals in de brief van juni 2022 uitgelegd is deze snelheid van besluitvorming nodig om te voorkomen dat de aanbestedingsprocedure mislukt. Door de aanbesteding hebben we nu na lange tijd zicht op realisatie van een parkeergarage en een woontoren op de locatie Hezelpoort met daarin een groot aandeel betaalbare woningen. Namelijk 130 sociale woningen en minimaal 81 middeldure huurwoningen.

**Beoogde impact**
Het doel van de besluitvorming over het financieel kader Hezelpoortwoontoren en – garage is dat het college als resultaat van de aanbestedingsprocedure kan gunnen conform proces en planning die zijn opgenomen in de inschrijfleidraad van deze aanbesteding. In de inschrijfleidraad en bijlagen zijn daarnaast de gemeentelijke ambities vertaald, die tot doel hebben een kwalitatief goede ontwikkeling te realiseren voor de beste prijs. Deze ambities betreffen de ruimtelijke – en woonkwaliteit, circulair bouwen en een plan van aanpak voor deze ontwikkeling, waarbij samenwerking met gemeente en woningcorporaties (afnemers van een groot deel van de te realiseren woningen) van belang is.

De ontwikkeling Hezelpoort draagt bij aan de volgende ambities:
- We zijn en blijven een stad die veilig bereikbaar is voor bewoners, bedrijven en bezoekers.
- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen;
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners;

Het realiseren van dit project draagt onder meer bij aan de volgende doelstellingen:
- We bieden een passend aanbod van parkeer- en stallingsfaciliteiten aan, zowel voor de auto als de fiets.
- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen;
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.
- We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters, waarbij overlast wordt tegengegaan.

## Argumenten

### 1. Overgaan tot het vaststellen van twee bandbreedtes waarbinnen het college tot voorlopige gunning kan overgaan van Hezelpoortwoontoren en –garage

1.1. Tijdens de dialoog is naar voren gekomen dat er een optimalisatie nodig is van de financiële haalbaarheid van de opdracht. [redacted] Ten aanzien van het realiseren van kwaliteit bij de ontwikkeling van de Hezelpoort heeft uw Raad eerder geadviseerd hier een maximale inspanning op te zetten (Advies besluitvorming - Raadsvoorstel Voortgangsrapportage Grote Projecten 2021, mei 2021).

1.2. Om te voorkomen dat de aanbesteding mislukt is daarnaast snelheid van besluitvorming nodig. De biedingen die op 11 oktober 2022 zijn gedaan, blijven 90 dagen gestand. Gelet op de snelle ontwikkelingen op de woningmarkt, voorkomt gunnen binnen deze termijn het risico dat de ontwikkelaar zich terugtrekt. Na bijstelling van de kaders is het college gerechtigd tot voorlopige gunning over te gaan, mits de uitslag binnen deze bijgestelde financiële kaders past.

1.3. Door de aanbesteding hebben we nu na lange tijd zicht op realisatie van een parkeergarage en een woontoren op de locatie Hezelpoort met daarin een groot aandeel sociale - en middeldure huurwoningen.

1.4. Voorgesteld wordt om te werken met een bandbreedte, omdat op het moment van het in procedure brengen van het onderhavige raadsvoorstel nog niet bekend is wat de biedingen van de inschrijvende partijen worden. Op 11 oktober 2022 dienen de inschrijvers hun ontwerp en bod in. Echter vanwege aanbestedingsregels worden de gunningcriteria kwaliteit en prijs separaat beoordeeld in verschillende groepen die geen contact met elkaar mogen hebben. Dat betekent dat pas op 11 november 2022 de uitslag van de aanbesteding bekend is, omdat dan de combinatie van de beoordelingen op de gunningcriteria prijs en kwaliteit wordt gemaakt. Op dat moment kennen we de benodigde precieze verruiming van het financieel kader. Deze kunnen bij de besloten behandeling van het Raadsvoorstel besproken worden.

1.5. De bandbreedte is een inschatting van fictieve inschrijvingen. Dit zijn inschrijvingen die passen binnen de kaders die de gemeente heeft meegegeven in de tender. Deze voldoen dus aan de door onszelf opgestelde kaders.

1.6. Het vaststellen van de bandbreedtes maakt het voor het college mogelijk om te gunnen binnen de door de raad vastgestelde financiële kaders. Het doel van een aanbestedingsprocedure met een concurrentiegerichte dialoog is onder andere kennis uit de markt te halen over kwaliteit en prijs. Tijdens de aanbestedingsprocedure brachten de gegadigde ontwikkelaars in dat de huidige financiële kaders onvoldoende zijn. Zij maakten daarbij inzichtelijk wat de stijgende bouwkosten, ontwikkelingen op de woningmarkt en de gevolgen van de oorlog momenteel financieel betekenen. Deze inzichten zijn door de gemeente gecheckt door gespecialiseerde adviesbureaus. De noodzaak tot aanpassen van het financiële kader van de aanbesteding is omschreven in de brief van 16 juni aan uw raad waarin ook de onderhavige procedure werd aangekondigd. Met dit raadsvoorstel geven we hier vervolg aan.

1.7. Met de inschrijvende partijen is besproken dat zo mogelijk de definitieve gunning nog in 2022 zou kunnen plaatsvinden zodat zij desgewenst nog in 2022 een omgevingsvergunning kunnen aanvragen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Een dergelijke procedure zorgt voor versnelling van de start bouw van de Hezelpoort. Indien de raad op 30 november 2022 kan besluiten over de bijstelling van de financiële kaders voor de Hezelpoort kan voorlopige gunning plaatsvinden op 1 december conform de planning van de Inschrijfleidraad. De definitieve gunning is dan mogelijk op 23 december 2022.

1.8. Op het moment dat op 11 november 2022 de definitieve biedingen van de winnende partij bekend zijn, kunnen deze gebruikt worden in de presentatie aan de Raad over het bijstellen van de kaders van de planexploitatie en voor het investeringsbudget parkeergarage.

## 2. Bijstellen planexploitatie Hezelpoort

[redacted]

Als financieel uitgangspunt in de aanbestedingsprocedure is een rekenprijs meegegeven die is gebaseerd op de planexploitatie, de afnameprijzen sociale woningbouw en het investeringsbedrag voor de parkeergarage. De rekenprijs is bijgesteld [redacted] Deze bijstelling heeft plaatsgevonden op basis van de kennis die in de dialoogfase van de aanbesteding is opgedaan en is gecheckt door gespecialiseerde adviesbureaus.
Na bijstelling van de kaders door de Raad is het college gerechtigd tot voorlopige gunning over te gaan, mits de uitslag binnen deze bijgestelde financiële kaders past. Zie voor verdere uitleg onder financiën.

## 3. Investeringskrediet parkeergarage

Zie onder 2.

### Kanttekeningen

Een aanbesteding is met veel risico's omgeven. Rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid dat partijen die afgewezen worden een procedure kunnen starten om de gunning juridisch aan te vechten.

[redacted]

### Financiën

Om te kunnen gunnen is waarschijnlijk verruiming van het financiële kader noodzakelijk. Het financiële kader van de ontwikkeling van de Hezelpoort bestaat uit twee onderdelen. Het eerste deel is de planexploitatie Hezelpoort met daarin o.a. de kosten voor het bouwrijp maken en de grondopbrengsten voor de verkoop van de grond. De actualisatie

van de planexploitatie vindt plaats bij de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP). Bij een tekort op de planexploitatie wordt een voorziening gevormd ten laste van de saldireserve. Daarnaast is er binnen de ontwikkeling van de Hezelpoort sprake van een parkeergarage. Deze heeft administratief een andere status. De parkeergarage is een investeringsproject waarvoor een investeringskrediet wordt gevormd. Dit investeringskrediet komt terug als meerjarenlast (kapitaallast) in de meerjarenbegroting.

De tender Hezelpoort heeft zowel effect op de planexploitatie als de parkeergarage. We gaan hieronder in op de bandbreedte waarbinnen mogelijke inschrijvingen kunnen vallen en hoe deze zich verhouden tot deze vastgestelde financiële kaders.

*Planexploitatie Hezelpoort*
Het project Stationsgebied wordt inclusief deelgebied Hezelpoort integraal geactualiseerd in het kader van de VGP. Omdat er met de gunning van de tender sprake is van een substantiële wijziging van het financiële kader leggen we het verruimen van de kaders voorafgaand aan het VGP voor aan uw raad.

Omdat de biedingen nog niet bekend zijn, is een inschatting gemaakt voor de bandbreedte waarbinnen deze kunnen vallen. De [redacted] Er zijn drie onderdelen die invloed hebben op deze bandbreedte.

a. Relatie planexploitatie en parkeergarage

Wij toetsen de inschrijving financieel op basis van een door de gemeente vastgestelde rekenprijs van € 13,4 miljoen. In deze rekenprijs zit zowel het grondbod (uitgangspunt planexploitatie) als de parkeergarage (investeringskrediet). De gemeente toetst op het totaal. De rekenprijs is een bedrag wat de gemeente betaalt aan de inschrijver omdat de kosten van de parkeergarage hoger zijn dan de grondopbrengsten.

De inschrijver bepaalt de verhouding tussen beide. Mogelijk komt de ontwikkelaar met een bieding van € 13,4 miljoen waarin een lager grondbod zit dan opgenomen in de planexploitatie. Dit betekent namelijk dat de parkeergarage in dat geval goedkoper wordt dan verwacht. Beide zijn dus communicerende vaten. Omdat we op moment van schrijven nog niet de biedingen kennen moeten we daarom uitgaan van een reële bandbreedte waarin grondprijs en parkeergarage zich verhouden. [redacted]

b. Scoren op prijs

Inschrijvers krijgen een maximale score op het onderdeel prijs bij een inschrijfprijs van € 13,4 miljoen. Deze score loopt af tot een score van 0 punten bij een bedrag van € 17,4 miljoen. De verwachting is dat partijen gaan voor de maximale score omdat dit hun winstkansen vergroot. Het is echter mogelijk dat zij een bieding doen tussen de € 13,4 miljoen en € 17,4 miljoen. De kans dat bij de beoordeling een partij met een dergelijke bieding het wint is niet groot, maar we kunnen het nu niet uitsluiten. [redacted]

Op 11 november 2022 is ambtelijk bekend welke partij winnend uit deze aanbesteding komt. Dit betekent dat wij bij de inspraak- en gespreksronde van uw Raad op 16 november 2022 duidelijkheid kunnen geven over hoe de inschrijving zich verhoudt tot bovenstaande onderdelen a en b.

c. Autonome ontwikkeling

Naast de hoogte van de inschrijving zorgen autonome ontwikkelingen buiten de inschrijving om voor extra kosten in de planexploitatie. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor het bouwrijp maken. Bij de actualisatie van de VGP wordt niet alleen het bod uit de tender verwerkt. De planexploitatie wordt ook geactualiseerd op onderdelen die niet afhankelijk zijn van de uitkomst van de tender (autonome ontwikkelingen). Denk hierbij aan de parameters, fasering, plankosten en bouwrijp maken [redacted]

[redacted]

*Bandbreedte investeringsbudget parkeergarage vaststellen*

3.1 Hoogte van de investering

De investering in de parkeergarage zal waarschijnlijk hoger uitvallen dan met de besluitvorming in 2020 beoogd. Aan de raad wordt gevraagd de bandbreedte voor het hogere investeringsbudget vast te stellen [redacted] Binnen deze bandbreedte is er nog steeds spraken van een rendabel krediet. Het daadwerkelijke bedrag is bekend op 16 november 2022.

Aangezien we vooruitlopend op de inschrijvingen nog niet weten wat het precieze investeringsbedrag wordt is de bandbreedte op basis van de inzichten uit de dialoogronde bepaald. Hiervoor zijn 4 scenario's uitgewerkt voor de exploitatie met een ingebruikname in 2027. [redacted] Binnen deze bandbreedte is het mogelijk om de parkeergarage rendabel te exploiteren. Door het vaststellen van deze bandbreedte geeft de raad bevoegdheid aan het college om de realisatie van Hezelpoort te gunnen.

*De extra investering in de parkeergarage kan worden gedekt*

De kosten voor een parkeerplaats waren in 2020 berekend [redacted] We schatten nu in dat de bouwkosten bij de inschrijving ligt tussen [redacted] Er is een nieuwe exploitatieberekening gemaakt voor de dekking van de parkeergarage. Op basis van de verwachte bouwkosten bij de inschrijving is een exploitatiebegroting gemaakt. Daaruit blijkt dat er sprake is van een rendabele investering. Dit betekent dat een kostendekkende exploitatie mogelijk is. De extra investeringskosten kunnen o.a. worden gedekt door een bijdrage van de ontwikkelaar in het dubbelgebruik en het hanteren van het hogere centrumtarief bij de exploitatie. Bij de inschrijving wordt

aangegeven hoeveel plaatsen in dubbelgebruik zullen worden genomen. Het centrumtarief kan gehanteerd worden omdat dit conform de Nota parkeren 2022-2030 is waarbij het project Hezelpoort in het centrumgebied valt.

*Resultaat investeringskrediet verwerken in Begroting 2024*
De ophoging van het benodigde investeringskrediet zal bij de eerstvolgende mogelijkheid in de planning en controlcyclus ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Dit betekent dat het resultaat verwerkt wordt in de Begroting 2024.

**Vervolg**
Het raadsvoorstel en de bijlagen kunnen in procedure worden gebracht voor plaatsing op de Raadsagenda. Op 11 november 2022 is intern gemeentelijk bekend welke partij winnend uit deze aanbesteding komt. Daarom is het mogelijk om bij de inspraak- en gespreksronde van uw Raad op 16 november 2022 aan te geven hoe deze inschrijving zich verhoudt tot de verwachtingswaarde van bandbreedte van de planexploitatie [redacted]. Zoals opgenomen in dit raadsbesluit. Mits een positief raadsbesluit op 30 november 2022 over de verruiming van de financiële kaders Hezelpoort moet versnelde besluitvorming voor het college worden geregeld om op 1 december 2022 een gunningsbesluit te kunnen nemen.

In de eerstvolgende raadsvergadering kan de raad geheimhouding van het onderhavige raadsvoorstel bekrachtigen.

**Bijlagen**
Geen