Gemeente Meppel

Agendapunt:

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
3260504

Onderwerp:
Financiering en exploitatie ontwikkeling Noordpoort

Voorgesteld besluit

1. De herziening van de grondexploitatie voor de ontwikkeling van Noordpoort vast te stellen en de nog te realiseren kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2025 en 2026 te autoriseren.
2. De programmabegroting 2025 conform de begrotingswijziging in de bijlage te wijzigen door een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 14,5 miljoen voor het inrichten van de openbare ruimte binnen de hoofdstructuur van Noordpoort en de aanleg van de stadsentree met als dekking een verhoging van de bijdrage derden van € 9,1 miljoen aan beschikbare subsidies.
3. Voor de dekking van het aanvullend investeringskrediet de beoogde kostenverhaalsbijdrage van € 5,6 miljoen pas in de meerjarenraming op te nemen op het moment dat daadwerkelijk de kostenverhaalsbijdrage wordt vastgesteld.

Inleiding:
In Nederland is de vraag naar woningen groot gebleven. Meppel heeft ook een forse woningbouwopgave gekregen, waarbij Noordpoort een deel van deze opgave voor haar rekening neemt. Eerder heeft uw college al ingestemd met de aanvraag voor subsidie Woningbouw op korte termijn (WOKT) en de WBI-subsidie. Beide subsidies zijn toegekend onder voorwaarden. Eén van de afspraken met het Rijk is dat in Noordpoort circa 1.000 woningen wordt gebouwd. Daarnaast zijn de MIRT gelden in het vooruitzicht gesteld voor de (verkeers-)infrastructuur. Een nieuwe noordelijke stadsentree in Meppel.

In 2020 is het bestemmingsplan ‘Meppel - Transformatiegebied Noordpoort’ vastgesteld. Gelijktijdig is toen de bijbehorende grondexploitatie Kop van Noordpoort geopend en vastgesteld. De vastgestelde grondexploitatie heeft nu als eindbeeld een gemengd gebied, waarbij wonen nevengeschikt is aan andere functies. Die gehanteerde uitgangspunten zijn niet langer actueel. Inmiddels is het ruimtelijk programma en de gemeentelijke rol binnen de ontwikkeling Noordpoort significant gewijzigd. Ook is het omgevingsplan vastgesteld en is er een besluit genomen over de nieuwe stadsentree.

De beschikbaar gestelde subsidie en de daarbij bijbehorende voorwaarden vragen om meer regie van de gemeente en daarmee om een aanpassing van de strategie en aanpak. Een actiever grondbeleid en een aangepast programma is hier een gevolg van. Hierdoor is het nodig om de gemeentelijke grondexploitatie te herzien. De gemeente heeft zowel een actieve als een faciliterende rol binnen het gebied Noorpoort. Omdat niet de gehele ontwikkeling vanuit een actieve rol zal plaatsvinden,

heeft de gemeente vanuit haar publieke rol ook werkzaamheden die het moet verrichten als gevolg van de faciliterende ontwikkelingen. Dit betreft hoofdzakelijk werkzaamheden in de openbare ruimte. Daarnaast zijn er investeringen nodig om de infrastructuur van het noorden van Meppel te verbeteren om een goede verkeersafwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het vaststellen van de herziening van de grondexploitatie Noordpoort en de investeringskredieten zorgt ervoor dat de ontwikkeling van Noordpoort mogelijk wordt gemaakt. Hiermee dragen we bij aan de woningbouwopgave in Meppel.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie (plangebied en programma) is aanzienlijk gewijzigd

Als gevolg van het gewijzigde programma en de gemeentelijke rol sinds de eerste vaststelling van de grondexploitatie Kop van Noordpoort is het ruimtelijk programma en de gemeentelijke rol significant gewijzigd. Gelijktijdig met het vaststellen van het nieuwe omgevingsplan waarin die uitgangspunten zijn verwerkt, dient ook de gemeentelijke grondexploitatie te worden herzien. De beschikbaar gestelde subsidie en de daarbij bijbehorende voorwaarden vragen om meer regie van de gemeente en daarmee om een aanpassing van de strategie en aanpak.

1.2 De gemeente heeft meer grondbezit binnen Noordpoort

Het gemeentelijk grondbezit is vergroot, onder andere door recente aankopen. Daarmee is een herziening van de gemeentelijke grondexploitatie noodzakelijk. Er zijn andere gemeentelijke grondposities, zoals de gronden van de voormalige AOC Terra, die met dit besluit in de grondexploitatie worden ingebracht.

1.3 Er is een voorkeursrecht gevestigd

Het door de gemeenteraad gevestigde voorkeursrecht heeft de gemeente in staat gesteld om meer regie te kunnen krijgen op de beoogde ontwikkeling van het gebied. De gemeente kan daarmee beter bepalen hoe de ontwikkeling vorm krijgt. De herziening van de grondexploitatie geeft ruimte om ook actiever op te kunnen treden en gronden te verwerven als de kans zich voordoet.

1.4 Meer gemeentelijke grip is noodzakelijk om de gemaakte afspraken waar te kunnen maken

Met het verkrijgen van de subsidiebijdrage WOKT en de WBI-subsidie is gelijktijdig ook de verplichting ontstaan om in Noordpoort woningen te realiseren. Daarmee kan Meppel een grote bijdrage leveren aan haar eigen verstedelijkingsstrategie en die van de regio Zwolle. De herziening van het ruimtelijk programma en de grondexploitatie zorgt ervoor dat beter kan worden gestuurd op de subsidievoorwaarden. Voor de WOKT geldt naast de realisatie van infrastructurele maatregelen een voorwaarde van realisatie van in totaal 2.550 woningen, waarvan minimaal 50% betaalbaar. Het plangebied Noordpoort omvat de realisatie van circa 1.000 woningen. De overige woningen worden gerealiseerd binnen Nieuwveense Landen.

1.5 De benodigde herinrichting volgt uit het nieuwe ruimtelijke plan

Met het nieuwe omgevingsplan volgt een wijziging naar een volledige woonfunctie. De huidige openbare ruimte voldoet niet aan de eisen en wensen voor het nieuwe

woongebied. Het is daarom wenselijk om de openbare ruimte opnieuw aan te leggen en te herinrichten, passend bij de gewenste kwaliteit.

2.1 Beschikbaar stellen van een investeringskrediet is onderdeel van het budgetrecht van de gemeenteraad.
De gemeenteraad autoriseert de uitgaven en inkomsten van de gemeentelijke begroting.

2.2 Een groot deel van de benodigde middelen is al opgenomen in de meerjarenraming
In de meerjarenraming 2025-2028 is al rekening gehouden met de aanleg van de stadsentree en de inrichting van de openbare ruimte in Noordpoort. Op basis van nadere uitwerking van plannen is de investering verder geconcretiseerd.

2.3 Grote maatschappelijke investering, beperktere netto investering
Het grootste deel van het benodigde investeringsbedrag is gedekt door de toegekende subsidie Woningbouw op korte termijn (WOKT) en de ontvangen subsidie vanuit de Woningbouwimpuls (WBI).
De totale ontwikkeling in Noorpoort levert een bruto-investering op van circa € 47 miljoen. Door de beschikbaarheid van diverse subsidies wordt de netto-investering van de gemeente ‘beperkt’ tot circa € 14,4 miljoen. Aanvullend wordt uitgegaan dat nog circa € 5,6 miljoen aan opbrengsten via kostenverhaalsbijdragen kan worden gerealiseerd waarmee de netto-investering voor de ontwikkeling uitkomt op circa € 8,8 miljoen.

2.4 De maatregelen zorgen voor een betere infrastructuur in Meppel
Vanwege de ontwikkeling van Nieuwveense Landen en de ontwikkeling van Noordpoort is het noodzakelijk om de ontsluiting van het noorden van Meppel te verbeteren. De aanleg van de Nieuwe Stadsentree en de verruiming van de rotonde bij de Ceintuurbaan, in combinatie met aanpassingen aan de provinciale infrastructuur, zullen voor een betere verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid in het noorden van Meppel zorgen. Dit wordt gecombineerd met het realiseren van een fietsvriendelijke infrastructuur en het afwaarderen van de Steenwijkerstraatweg. De infrastructurele maatregelen zijn met elkaar verbonden. Het is daarom belangrijk dat deze maatregelen in samenhang met elkaar worden verbeterd. Het aanpassen van de rotonde Ceintuurbaan maakt daarom, anders dan bij de eerdere projectscope, onderdeel uit van het deelproject Stadsentree.

2.5 De nieuwe ophaalbrug kan dan worden gerealiseerd
De gronden voor de realisatie van de nieuwe stadsentree en de nieuwe brug zijn inmiddels grotendeels in eigendom van de gemeente. Er zijn er verschillende variantenstudies uitgevoerd naar het type brug. Daarin kwam een ophaalbrug als beste naar voren uit een multicriteria-analyse. Het is ook economisch een van de meest voordelige varianten en het heeft een aansprekende vormgeving. Hiermee kan de nieuwe stadsentree van Meppel vorm worden gegeven.

3.1 Middels kostenverhaalsregels wordt er dekking van derden ontvangen
Gelijktijdig met het vaststellen van het omgevingsplan worden ook nieuwe kostenverhaalsregels vastgesteld. De inrichting van de openbare ruimte is in deze regels meegenomen. Door middel van die kostenverhaalsregels kunnen er bijdragen

van derden worden verhaald, mits de waardevermeerderingstoets op hun initiatief positief is. Op dit moment is de inschatting dat € 5,6 miljoen aan opbrengsten via kostenverhaalsbijdragen kan worden verhaald. Deze gelden kunnen als dekking voor de kosten voor herinrichting in het gebied worden ingezet. Echter mogen kostenverhaalsbijdragen pas worden verwerkt als deze daadwerkelijk zijn ontvangen en worden dus niet meegenomen in de financieringsvraag.

3.2 Extra investering wordt gecompenseerd door extra toe te rekenen inkomsten
De totale extra investering voor de aanleg van de stadsentree en de inrichting van de openbare ruimte wordt gecompenseerd door extra toe te rekenen subsidies. Ook wordt er nog actief ingezet om nog andere subsidies aan het project toe te voegen, onder andere in het kader van verkeersveiligheid en fietstoerisme. Gedurende het traject van realisatie blijft er gekeken worden naar beschikbare subsidies.

Kanttekeningen

1.1 De grondexploitatie wijkt af van de uitgangspunten die gehanteerd zijn in het MPG 2025
De nog vast te stellen jaarlijkse herziening van de grondexploitatie Kop van Noordpoort in het MPG kent als peildatum 1 januari 2025. Omdat dat besluit een latere peildatum heeft, loopt deze besluitvorming door elkaar. De aanpassing van de grondexploitatie en het daarbij bijbehorende gewijzigde programma, zal dus pas in de jaarlijkse cyclus bij het MPG van 2026 worden verwerkt.

1.2 Een grondexploitatie brengt risico's met zich mee
De berekeningen die ten grondslag liggen aan de grondexploitatie zijn gebaseerd op aannames. Daarbij is gebruik gemaakt van kengetallen, ramingen en inschattingen. De risico's zullen zoveel mogelijk worden beperkt. Bij de berekening van de grondexploitatie is uitgegaan van dezelfde parameters die bij de reguliere herziening van de grondexploitaties zijn gehanteerd en door het college zijn vastgesteld.

1.3 Risico parkeernorm in relatie tot stedelijke initiatieven
De parkeernormen in het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Meppel zijn te hoog voor stedelijke initiatieven met hoge woningdichtheden. Er is nog geen besluit genomen over onder andere een parkeerhub. Dat betekent dat dit op dit moment nog een financieel risico is. Dit risico zal worden meegenomen bij de jaarlijkse actualisatie van het risicoprofiel van de gemeente en ook bij de vervolgbesluitvorming over de parkeerhub.

1.4 Er is een voorkeursrecht gevestigd
Het door de gemeenteraad gevestigde voorkeursrecht heeft de gemeente in staat gesteld om meer regie te kunnen krijgen op de beoogde ontwikkeling van het gebied. De gemeente kan daarmee beter bepalen hoe de ontwikkeling vorm krijgt. De herziening van de grondexploitatie geeft ruimte om ook actiever op te kunnen treden en gronden te verwerven als de kans zich voordoet.

2.1 Er zijn mogelijk toekomstige additionele investeringen nodig voor de ontwikkeling van Noordpoort
De realisatie van een parkeerhub, een energiesysteem en de bijbehorende business cases worden op een later moment ter besluitvorming voorgelegd. De besluitvorming

en onderzoek naar het energiesysteem is in volle gang. Besluitvorming (go/no go) wordt nog dit jaar voorzien.

2.2 Subsidies ontvangen met als doel realisatie van woningen
De investeringen in Noordpoort worden voor een groot deel bekostigd uit subsidies vanuit het Rijk. Deze subsidies zijn verstrekt met als doel en voorwaarde de realisatie van circa 1.000 woningen in Noordpoort. De subsidievoorwaarden bepalen dat in 2030 de bouw van de laatste woningen moet zijn gestart en dat eind 2032 alle woningen in Noordpoort zijn gerealiseerd. Het risico op (gedeeltelijke) terugbetaling van de subsidie bestaat als niet (volledig) aan de voorwaarden wordt voldaan. De bouwontwikkeling wordt nauwlettend gevolgd en de ontwikkelstrategie wordt waar nodig aangepast om de doelstellingen te halen. Daarnaast blijven we in gesprek met het Rijk over de voortgang om bij te sturen waar nodig.

2.3 Subsidie Woningbouw op korte termijn (WOKT) actualiseren
In 2022 is de subsidie WOKT aangevraagd en toegekend. In de subsidiebeschikking is een onderverdeling opgenomen voor de realisatie van de stadsentree, herinrichting van de Steenwijkerstraatweg en de aanleg van een fietstunnel onder de N375 ter hoogte van de watertoren. De aanleg van deze fietstunnel wordt gerealiseerd door de provincie. Gesprekken zijn gaande met de subsidieverstrekker om het aandeel van de ontvangen subsidie voor de fietstunnel beschikbaar te houden voor de totale investeringen in Noordpoort.

2.4 Verhoging van de totale investeringsplanning
In lijn met het financieel actieplan is de investeringsruimte beperkt. De aanvullend gevraagde financiële middelen leiden tot een verhoging van de totale investeringsplanning. Door de inzet van subsidies en de te ontvangen kostenverhaalsbijdragen is de financiële uitzetting van dit voorstel per saldo minimaal.

3.1 Daadwerkelijke omvang kostenverhaal onzeker
Het Omgevingsplan regelt de kaders voor het kostenverhaal. De omvang van de kostenverhaalsbijdrage is afhankelijk van de ontwikkelpotentie van de locatie. Er is een inschatting gemaakt voor de te ontvangen bijdrage op basis van het te realiseren woningbouwprogramma. De daadwerkelijke kostenverhaalsbijdrage is echter afhankelijk van concrete plannen van ontwikkelaars en het moment van ontwikkeling. Het betreft een organisch proces, waarbij ook de ontwikkelstrategie kan veranderen als daartoe aanleiding is. De kostenverhaalsbijdrage is gekoppeld aan de inrichting van de openbare ruimte. Wanneer een locatie nog niet wordt ontwikkeld, zullen ook de direct gerelateerde investering in de openbare ruimte voor deze locatie niet worden uitgevoerd.

Integrale afstemming
Teammanager; Ruimte & Initiatief
Regisseur fysiek domein; Ruimte & Initiatief
Adviseur financiën; Planning & Control
Planeconoom; Economie & Regio
Juridisch adviseur: Team Advies

Financiën

De totale investeringen in de openbare ruimte bedragen € 46,9 miljoen. Het totaal aan beschikbare/verwachte subsidies voor deze investeringen bedraagt € 32,5 miljoen. Dit levert een netto-investering op van € 14,4 miljoen.

In die bedragen zit:

- Indexatie van de bedragen naar gepland jaar van uitvoering
- Toepassen beleid verkeersveiligheid en stomp. Veilige verbindingen voor fiets en voetganger Uitwerking bruggen (o.a. fietsonderdoorgang en fiets/loopbrug)
- Integreren noodzakelijke aanpassing rotonde Ceintuurbaan
- Opnemen investeringen openbare ruimte met dekking WBI-gelden (uitwerking/actualisatie van die business case)

In de meerjarenraming 2025-2028 is al rekening gehouden met een netto-investering van € 9,0 miljoen. De extra netto-investering komt daarmee op € 5,3 miljoen.

	Investering	Bijdragen	Saldo
Realisatie Stadsentree inclusief fietsbrug	€ 28.475.000	€ 24.915.000	€ 3.560.000
Herinrichting Steenwijkerstraatweg	€ 2.100.000	€ 1.145.000	€ 955.000
Aanpassing rotonde Ceintuurbaan	€ 1.400.000	€ 400.000	€ 1.000.000
Inrichting openbare ruimte Noordpoort	€ 13.200.000	€ 6.040.000	€ 7.160.000
Riolering	€ 1.750.000	€ -	€ 1.750.000
Totale investering	**€ 46.925.000**	**€ 32.500.000**	**€ 14.425.000**
Opgenomen in meerjarenraming 2025-2028	€ 32.442.000	€ 23.400.000	€ 9.042.000
Extra gevraagde investering	**€ 14.483.000**	**€ 9.100.000**	**€ 5.383.000**

De verwachte kostenverhaalsbijdrage aan de investeringen in de openbare ruimte bedraagt € 5,6 miljoen.

De geactualiseerde grondexploitatie komt uit op een totaal geraamde kosten van € 9,9 miljoen. De verwachte opbrengsten uit kavelverkopen bedragen € 10,1 miljoen. De grondexploitatie heeft daarmee een verwacht eindresultaat van € 250.000. De netto-contante waarde komt uit op € 1,0 miljoen.

Resumerend

	Investering	Bijdragen	Saldo
Investeringen openbare ruimte	€ 46.925.000	€ 32.500.000	€ 14.425.000
Verwachte toekomstige kostenverhaalsbijdrage		€ 5.600.000	€ -5.600.000
Netto-investering inclusief kostenverhaalsbijdrage	**€ 46.925.000**	**€ 38.100.000**	**€ 8.825.000**
Actief grondbeleid	€ 9.900.000	€ 10.150.000	€ -250.000
Totale opgave Noordpoort	**€ 56.825.000**	**€ 48.250.000**	**€ 8.575.000**
(- = voordeel)			

Kapitaallasten

De begrote netto-investering bedraagt € 14,4 miljoen. De kapitaallasten (afschrijving en toerekenbare rente) volgend uit de investeringen starten in het jaar na realisatie van de investering. Realisatie is voorzien in de periode 2028-2030. De gemiddelde kapitaallasten van de totale investeringen bedragen circa € 750.000 bij een omslagrente van 2,5%. Er werd al rekening gehouden met een kapitaallast van circa € 530.000 voor het al beschikbaar gestelde deel van de investeringen.

Effect financiële positie

Inherent aan het ontwikkelproces binnen het grondbeleid is dat gemeente een voorinvestering moet doen die later via kavelverkopen en/of kostenverhaal worden terugverdiend. De subsidiegelden WOKT en WBI, gezamenlijk € 31,8 miljoen, zijn al ontvangen van het Rijk. Hierdoor is de voorfinanciering beperkt.

Voor de actieve grondexploitatie wordt de bestaande grondexploitatie Kop van Noordpoort geïntegreerd in de nieuw vast te stellen grondexploitatie. Circa € 3 miljoen van de totale kosten zijn al gemaakt.

Risico's

De totale ontwikkeling van Noordpoort ziet op een groot aantal deelprojecten. Inherent aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties is de afhankelijkheid van de woningmarkt. Uitvoering is voorzien over meerdere jaren, waardoor rente- en prijsontwikkelingen invloed hebben op de totale investering.

In de benodigde kredieten is rekening gehouden met een gemiddelde indexatie van 3% (in lijn met de vastgestelde uitgangspuntennotitie voor de herziening van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025) tot het verwachte moment van realisatie en een aanvullende post onvoorzien van 10% van de bouwkosten. Bij faciliterend grondbeleid wordt de ontwikkeling van de woningbouw gerealiseerd door projectontwikkelaars. Het ontwikkelrisico ligt hier bij de projectontwikkelaars.

De omvang van de uiteindelijke kostenverhaalsbijdrage is afhankelijk van de ontwikkelpotentie van de locatie. Het risico van de gemeente is hier vooral dat investeringen worden gedaan in de aanleg van openbare ruimte waar het beoogde kostenverhaal niet (volledig) of later wordt gerealiseerd dan begroot. Door de openbare ruimte aan te leggen in samenhang met de ontwikkeling van de projectontwikkelaars wordt de voorinvestering en het risico van de gemeente beperkt. Aanvullend worden de potentiële kostenverhaalsbijdragen op voorhand niet begroot. Wanneer een kostenverhaalsbeschikking wordt opgelegd resulteert dit tot een incidentele bate die op grond van de begrotingsvoorschriften wordt toegerekend.

Effecten overige programma's

De versnellingsopgave woningbouw en het verbeteren van de infrastructuur past binnen de verstedelijkingsstrategie. Daarnaast heeft het positieve effecten op het programma Duurzaamheid (o.a. aardgasvrije wijk; circulair toepassen materialen) en het programma Verkeer (efficiëntere verbindingen en betere verkeersdoorstroming). Ook wordt er met het terugbrengen van de Nijeveense Grift en de inrichting van het openbaar gebied bijgedragen aan de klimaatbestendigheid van Meppel.

Communicatie
De communicatie over de plannen wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Noordpoort. Het omgevingsplan Noordpoort vraagt van alle initiatiefnemers een zorgvuldig participatietraject.

Uitvoering
Na een positief besluit over de herziening van de grondexploitatie en het vaststellen van het investeringskrediet kan Noordpoort verder worden ontwikkeld.

Effecten op pijlers duurzaamheid
Het heeft positieve effecten op het programma Duurzaamheid (o.a. aardgasvrije wijk; circulair toepassen materialen).

Bijlagen

1. Grondgebruikskaart
2. Grondexploitatie Noordpoort (Geheim ex artikel 87 Gemeentewet)
3. Top 5 risicoregister Noordpoort (Geheim ex artikel 87 Gemeentewet)
4. Begrotingswijziging

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein A. Maathuis