# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Raadsvoorstel herziening grondexploitatie Cadenza 2 |
| **Zaakid** | 0637431311 |
| **Versie** | |
| **Auteur** | Coelen, I. van der<br>079-3469134<br>i.van.der.Coelen@zoetermeer.nl |
| **Gemeentesecretaris** | Huykman, B.J.D. |
| **Directeur** | Nood, R. van |
| **Portefeuillehouder** | Wethouder Paalvast |
| **Medeverantwoordelijke(n)** | Wethouder Groeneveld<br>Wethouder Van Driel |

| | |
|---|---|
| **Uiterste behandeldatum (+ reden)** | |
| **Programma(s)** | Programma 7 Inrichting van de stad |
| **Eerdere besluitvorming** | 1. Visie binnenstad<br>2. Geamendeerd besluit stadhuistoren 13 februari 2017<br>3. Uitgangspunten voor Cadenza 2, 5 maart 2018 |
| **Samenvatting** | De locatie Cadenza 2 is al jaren in beeld om te ontwikkelen met woningbouw. In maart 2018 is de nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van Cadenza 2 vastgesteld door de raad. In de nota van uitgangspunten is een programma opgenomen van minimaal 60 jongerenwoningen (sociale woningbouw) aangevuld met koopappartementen. In 2018 heeft Synchroon in samenwerking met De Goede Woning (DGW) een concept schetsontwerp opgesteld op basis van de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Parallel hieraan zijn gesprekken gevoerd door de gemeente met Synchroon en DGW over het aangaan van een intentie- en reserveringsovereenkomst. Het doel van de overeenkomst is onder andere om de haalbaarheid van het project te onderzoeken. Op basis van een taxatie door een onafhankelijk taxateur is door de gemeente de grondwaarde voor het project bepaald.<br>Jaarlijks dient bij het MPG een realistisch beeld te worden afgegeven voor de grondexploitatie. Het eerstvolgende MPG is het MPG 2018.<br>Omdat de raad in maart 2018 het programma voor Cadenza 2 gewijzigd heeft, dient dit programma en de financiële kaders die daarbij horen opgenomen te worden in de grondexploitatie voor Cadenza 2. Dat staat los van de gezamenlijke taxatie die momenteel wordt uitgevoerd. |

| | |
|---|---|
| **Bijlagen** | Bijlage 1: Rapport herziening grondexploitatie Cadenza 2<br>Bijlage 2: Geheime bijlage bij het raadsvoorstel Herziening grondexploitatie Cadenza 2 |

# Raadsbesluit 0637431311

Raadsvoorstel herziening grondexploitatie Cadenza 2

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2019

**besluit**

1. Per 1 januari 2019 de grondexploitatie voor het project Cadenza 2, met de uitgangspunten zoals vastgesteld in het raadsbesluit d.d. 5 maart 2018 en met een programma van tenminste 60 jongerenwoningen aangevuld met commerciële appartementen, vast te stellen met een negatief resultaat op eindwaarde van € 1.390.000, -.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 3 juni 2019

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM Ch.B. Aptroot

# Toelichting

**Probleemstelling en kader**

In maart 2018 zijn de inhoudelijke uitgangspunten voor het project Cadenza 2 vastgesteld door de raad. Onderdeel hiervan is een programma van tenminste 60 jongerenwoningen, aangevuld met commerciële appartementen. Omdat dit programma afwijkt van het programma van 80 middeldure koopappartementen waarop de huidige grondexploitatie Cadenza 2 is gebaseerd (vastgesteld bij de herziening van het Meerjaren Perspectief Grondbeleid 2017 met het raadsbesluit van 4 juni 2018), dient deze grondexploitatie herzien te worden.

**Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

De locatie Cadenza 2 is al jaren in beeld om te ontwikkelen voor woningbouw, aanvankelijk in samenhang met het al gerealiseerde Cadenza 1, nadien als op zichzelf staande ontwikkeling. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van een programma met 80 middeldure koopappartementen. Op basis van dit programma zijn de kosten en baten geraamd in een, bij dit project behorende, door uw raad vastgestelde grondexploitatie.

In 2015 is met woningcorporatie De Goede Woning (DGW) gesproken over de locatie Cadenza 2 met als doel het realiseren van jongerenwoningen, als een uitwerking van de prestatieafspraken met de corporaties. Geconcludeerd werd dat er financieel geen haalbaar project was met een programma van uitsluitend jongerenwoningen op deze locatie.
Op 13 februari 2017 heeft u, naar aanleiding van het raadsvoorstel over de Stadhuistoren, een geamendeerd besluit genomen waarbij over Cadenza 2 het volgende is besloten

- Cadenza II voortvarend te ontwikkelen met tenminste 60 jongerenwoningen, en bij voorkeur 90 jongerenwoningen.
- De mogelijkheden in het Cadenza II gebied te onderzoeken voor het ontwikkelen van een extra toren bestemd voor een mix van jongerenwoningen en vrije sector (huur)woningen.
- Te streven naar een budgettair neutrale oplossing.

Bij de uitwerking van varianten bleek dat geen enkele variant paste binnen het door de raad gestelde kader van een budgettair neutrale oplossing. Vervolgens is op 5 maart 2018 door de gemeenteraad ingestemd met de uitgangspunten voor de ontwikkeling op de locatie Cadenza 2
In het bijhorend raadsvoorstel bent u geïnformeerd over bovenstaande achtergrond. In de Uitgangspunten voor Cadenza 2 is een programma opgenomen van tenminste 60 jongerenwoningen, aangevuld met commerciële appartementen. In het raadsvoorstel is aangegeven dat aan de hand van de uitgangspunten een concreet plan inclusief programma kan worden uitgewerkt en dat dit met de financiële consequenties voor de grondexploitatie ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

Vervolgens hebben de beoogde marktpartijen, Synchroon in samenwerking met DGW, in 2018 een concept schetsontwerp opgesteld op basis van deze vastgestelde uitgangspunten. Het schetsontwerp gaat uit van een programma van 63 jongerenwoningen, 78 koopwoningen en een gebouwde parkeervoorziening. Parallel hieraan zijn gesprekken gevoerd door de gemeente met Synchroon en DGW over het aangaan van een intentie- en reserveringsovereenkomst. Het doel van deze overeenkomst is onder andere om de haalbaarheid van het project te onderzoeken.
Omdat de gemeente, overeenkomstig staatsteunregelgeving, een marktconforme grondprijs dient te ontvangen, hebben wij een taxatie van de grondwaarde laten opstellen uitgaande van 78 koopwoningen, 63 jongerenwoningen (huur) en 142 gebouwde parkeerplaatsen.
Het aantal parkeerplaatsen is nog indicatief omdat er nog geen definitief plan ligt.
De gesprekken met de beoogde marktpartijen hebben nog niet geleid tot een getekende overeenkomst. Synchroon en DGW hebben de gemeente op 21 december 2018 per brief laten

weten dat zij hechten aan, en grond zien voor het realiseren van het plan Adagio op locatie Cadenza 2.

Naar aanleiding hiervan heeft het college besloten dat wij bereid zijn om medewerking te verlenen aan een nieuwe taxatie ter bepaling van de marktconforme grondprijs aan de hand van gezamenlijk met Synchroon en DGW vastgestelde uitgangspunten voor de taxatie (deze is nu nog niet beschikbaar). De gezamenlijk getaxeerde grondwaarde zal er mogelijk toe leiden dat er een groter tekort ontstaat dan op dan op dit moment voorzien. Het risico bestaat dat de gesprekken met Synchroon en DGW over de ontwikkeling van deze locatie eindigen indien er geen overeenstemming bestaat over de getaxeerde grondwaarde of indien de getaxeerde grondwaarde niet leidt tot een haalbaar project voor (een van de) partijen.

In het raadsvoorstel van 5 maart 2018 heeft u hierover al opgemerkt “Mochten de gesprekken met Synchroon niet leiden tot een vervolg, dan zal de uitgangspuntennotitie gebruikt worden om een aanbestedingsprocedure te voeren en te starten met de wijziging van de bestemming.” Indien deze situatie zich voordoet zullen wij u informeren op welke wijze wij de locatie gaan aanbesteden.

Jaarlijks dient bij het MPG een realistisch beeld te worden afgegeven voor de grondexploitatie. Het eerstvolgende MPG is het MPG 2018. Omdat de raad in maart 2018 het programma voor Cadenza 2 gewijzigd heeft, dient dit programma en de financiële kaders die daarbij horen opgenomen te worden in de grondexploitatie voor Cadenza 2. Dat staat los van de gezamenlijke taxatie die momenteel wordt uitgevoerd. Zodra die gereed is, zal de raad over de consequenties hiervan worden geïnformeerd.

**Financiën**

De financiële rapportage van de grondexploitatie Cadenza 2 vindt jaarlijks plaats in het Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG). In de MPG 17 (peildatum 1-1-2018) is een resultaat van € 120.000, - negatief gerapporteerd op eindwaarde (31-12-2021) voor de grondexploitatie Cadenza 2. Tegenover dit negatieve resultaat van de grondexploitatie is een voorziening gevormd met dezelfde omvang.

Bij het raadsbesluit over de uitgangpunten in maart 2018 is eveneens besloten om als financieel uitgangspunt te nemen dat de risicoreservering van € 500.000, -, volledig nodig is voor de ontwikkeling van Cadenza 2. In het MPG 2017 is toegelicht dat het op dat moment al de verwachting was dat als het gevolg van wijzigingen van het programma het project hogere kosten en lagere opbrengsten zou hebben. Daarom is € 500.000, - opgenomen in het MPG 2017 en vervolgens in de Perspectiefnota 2018 verwerkt.

- In de voorliggende grondexploitatie zijn de nieuwe kaders en uitgangpunten verwerkt. De grondwaarde van de ontwikkeling Cadenza 2, door een externe taxateur getaxeerd uitgaande van een programma dat past binnen de vastgestelde nota van uitgangspunten, en de kosten om het plan uit te kunnen voeren, zijn hierin bijgesteld. De volgende nog vast te stellen uitgangspunten zijn voor parkeren opgenomen:
    - Voor de jongerenwoningen zijn voor nu 0,422 parkeerplek per woning opgenomen;
    - Voor commerciële appartementen is de parkeernorm (uitgaande van een BVO > 120 m²) 1,6 met daarbij inbegrepen 0,3 parkeerplek voor bezoekers. Omdat dit een ontwikkeling in het gebied Stadshart betreft is het, conform het parkeerbeleid, niet nodig om deze plaatsen te realiseren. Derhalve is de parkeernorm gesteld op 1,3;

De uitkomsten van de gezamenlijke taxatie van de grondwaarde zijn nog niet beschikbaar.

De aanpassingen in de grondexploitatie Cadenza 2 hebben een negatief effect op het resultaat. Het tekort op de grondexploitatie bedraagt nu € 1.390.000, - negatief op eindwaarde 31 december 2022.

Het negatief resultaat is op hoofdlijnen een gevolg van:

- De lagere opbrengst bij verkoop van de grond door de wijziging van het programma van 80 middeldure koopappartementen naar een programma met tenminste 60 jongerenwoningen in combinatie met een commercieel programma en gebouwd parkeren. Daarnaast zijn sinds het MPG 2017 (en de daar gevormde risicoreservering) de bouwkosten gestegen, wat een effect heeft op de grondwaarde. Ook was in de risicoreservering nog rekening gehouden met een groter programma en een andere bouwvorm;
- De hogere kosten van het bouw- en woonrijp maken die worden veroorzaakt door het moeten verleggen van de bestaande riolering. In het eerdere plan was er uitgegaan dat de riolering gehandhaafd kon worden onder het parkeren op maaiveld;
- De toename van plankosten doordat het project langer duurt vanwege langdurige onderhandelingen;
- Mogelijke planschade.

De bovenstaande wijzigingen resulteren in een grondexploitatie met een negatief resultaat van afgerond € 1.390.000, -. Als gevolg hiervan is de voorziening bij de jaarrekening 2018 opgehoogd met € 1.270.000, -. De al gevormde risicoreservering van € 500.000, - kan worden ingezet als verliesvoorziening. De aanvullend bij de jaarrekening 2018 gevormde voorziening bedraagt daarmee € 770.000, -.

Indien u niet instemt met de gewijzigde grondexploitatie dan wordt teruggevallen op het voorlaatste besluit (MPG 2017) waarin een programma met 80 commerciële appartementen was opgenomen. Het negatieve resultaat op eindwaarde hiervan bedraagt € 120.000, -.

*Risico*
Het risico bestaat dat de getaxeerde marktwaarde hoger ligt dan wat een marktpartij bereid is te betalen voor de grond. Uit de huidige opdracht voor een gezamenlijke taxatie kan een lagere grondwaarde komen. Indien dit het geval is, zal de raad hierover geïnformeerd worden.

Indien besloten wordt tot een openbare aanbesteding, moet blijken of de markt bereid is om de getaxeerde waarde te betalen. Door marktwerking kan een openbare aanbesteding leiden tot een lager maar ook een hoger bod dan de in de grondexploitatie opgenomen getaxeerde grondwaarde.

**Samenspraak en Communicatie**
n.v.t.

**Duurzaamheid**
n.v.t.

**Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**
n.v.t.

**Rapportage en evaluatie**
De grondexploitaties blijven onderdeel van de jaarlijkse rapportage MPG en maken onderdeel uit van de reguliere P&C cyclus.

**Begrotingswijziging**
De begrotingswijziging wordt meegenomen in het besluit over het MPG 2018.