

2018-15205

Ontwikkeling Euryza

13 november 2018

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 van de gemeentewet te besluiten voor de ontwikkeling van het project Euryza:
Een bedrag groot € 477.000,-- beschikbaar te stellen.

De a.i. secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Dick Schipper
telefoon: 078 770 37 00
e-mail: dschipper@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Voor de begeleiding van de woningbouwontwikkeling in het projectgebied Euryza heeft de raad verschillende keren een werkkrediet beschikbaar gesteld. Dit krediet is bestemd voor de planontwikkelingskosten en wordt gedekt uit de grondexploitatie. Voor de overige kosten bouw – en woonrijpmaken is geen krediet nodig, deze kosten worden door de ontwikkelaar betaald en via een vooraf vastgestelde methode verrekend met de woningbouwopbrengsten. Vanwege de onzekere woningmarkt is telkens voor een beperkte periode krediet aangevraagd. In mei 2016 heeft de raad voor de laatste keer een krediet beschikbaar gesteld. Omdat dit krediet bijna uitgeput is, is er een nieuwe kredietaanvraag nodig. Nu de ontwikkelingen op de woningmarkt weer een stuk positiever zijn, stellen wij nu voor het totale bedrag dat nog voor de voorbereidingskosten in de grondexploitatie is opgenomen, beschikbaar te stellen.

De afgelopen twee jaar is er heel veel gebeurd bij de ontwikkeling van het project Euryza.

Nadat de stedenbouwkundige kaders in het Beeldregieplan en de Allonge in 2015 zijn vastgesteld is er met de ontwikkelaar een nieuw bouwprogramma uitgewerkt. De ontwikkeling van Euryza is in 2 Plandelen met meerdere fasen opgedeeld. Plandeel 1 sluit aan op de bestaande bebouwing van Crescent en wordt in 3 fasen voorbereid, verkocht en gebouwd. Plandeel 2 sluit aan op de bebouwing van De Werf en wordt naar verwachting ook in 3 fasen opgedeeld.

In juni 2017 is de raad over de voortgang van de ontwikkeling geïnformeerd en dat er overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar over de blokken A en B was. De verkoop van deze appartementen is succesvol verlopen, de Omgevingsvergunning is ingediend. Het ontwerp paste in het bestemmingsplan Maasboulevard, de Omgevingsvergunning kon worden afgegeven en de bouw van de 27 appartementen is begin december 2017 feestelijk en met vuurwerk gestart.

Voor de overige fasen in Plandeel 1, maar ook voor Plandeel 2, moest het bestemmingsplan aangepast worden naar de huidige wetgeving en inzichten. Het nieuwe bestemmingsplan is recent (11 september 2018) door de raad vastgesteld en gepubliceerd.

Plandeel 1: De eerste twee appartementsgebouwen Blok A en B, totaal 27 appartementen, zijn reeds in aanbouw en worden naar verwachting half 2019 opgeleverd. De woningen in het daaropvolgende appartementsgebouw, Blok C en D groot 27 appartementen, zijn in de verkoop. Medio oktober 2018 zijn er 12 verkocht, 7 in optie en 8 nog te koop. De bouw moet volgens de geldende overeenkomst starten als 60 % is verkocht. Wij verwachten dat bij deze voortgang de bouw in het 1^e kwartaal van 2019 kan starten. Het volgende bouwblok, Blok L en M groot 18 eengezinswoningen, sluit enerzijds aan op de bebouwing van de Ringdijk en anderzijds op de appartementen van blok D aan het Euryzalein.

Plandeel 2 sluit aan op de bestaande bebouwing van De Werf. Het bouwprogramma van Plandeel 2 is vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt het afgelopen jaar uitgebreid met 33 appartementen, er zijn daarbij 11 eengezinswoningen vervallen.

Het openbaar gebied van het project Euryza is overeenkomstig de kaders in het Beeldregieplan uitgewerkt met hoogwaardige materialen (A kwaliteit). De aanleg van het openbaar gebied wordt conform de afspraken in de Ontwikkelingsovereenkomst (maart 2007) door de ontwikkelaar opgepakt en sluit aan op de bebouwing welke gerealiseerd wordt. De openbare parkeerplaats langs de Ringdijk en ten Noorden van het Crescent wordt direct na de bouw van blok L en M aangelegd.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

2016-13711 van 29 maart 2016 college en 17 mei 2016 raad.

Beoogd resultaat

Het beschikbaar stellen van een krediet door de gemeenteraad voor de bekostiging van de plankosten in de jaren 2019 en verder om de ontwikkeling van een hoogwaardig woningbouwproject te begeleiden.

Argumenten (30 seconden regel)

De raad voor te stellen een bedrag groot € 477.000,-- beschikbaar te stellen.

1. De gemeenteraad heeft het budgetrecht
2. Het is financieel noodzakelijk om de realisatie van Euryza verder uit te voeren
3. Om de belangen van de gemeente te waarborgen is het noodzakelijk dat ook de gemeente tijd en geld investeert.

Kantttekeningen/risico's

De geactualiseerde grondwaarde sluit nu op een verwacht verlies van € 6,3 miljoen (n.c.w. per 1 januari 2019) waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Het geheel blijft echter vooral een indicatie van de mogelijke uitkomst, niet gebaseerd op harde uitgangspunten of een concrete planning, omdat de invloed van de marktomstandigheden bepalend zal zijn bij de gefaseerde ontwikkeling van deze locatie. Op basis van een risicoanalyse hebben we voor dit project een bedrag van € 0,4 miljoen gereserveerd in de reserve Weerstandsvermogen grondbedrijf voor het opvangen van financiële tegenvallers.

(Extern) draagvlak

N.v.t.

Duurzaamheid

De eengezinswoningen van blok L en M worden gasloos en energiezuinig uitgevoerd. Alle appartementencomplexen en eengezinswoningen, waarvoor vanaf heden een Omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zullen uiteraard ook aan deze nieuwe wetgeving (gasloos en energiezuinig) gaan voldoen. De Woon Advies Commissie beoordeelt alle definitieve ontwerpen van de verschillende blokken voordat de Omgevingsvergunning wordt ingediend. Het openbaar gebied wordt met hoogwaardige materialen aangelegd en het hemelwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Ten opzichte van het vorige raadsvoorstel in 2016 is de woningbouwmarkt gelukkig aanmerkelijk en in positieve zin verbeterd. De bouw van het eerste appartementencomplex, blok A en B groot 27 woningen is in volle gang. In de afgelopen maanden is het volgende appartementencomplex, blok C en D groot 27 woningen in de verkoop gegaan. De verkoop loopt voorspoedig en wij verwachten dat de bouw daarvan in de 1^e helft van 2019 start. Daarnaast is de concept aanbidding van blok L en M groot 18 eengezinswoningen ontvangen. Deze wordt de komende periode door ons beoordeeld volgens het gestelde in de Allonge. De grondwaarde wordt op basis van een taxatie door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur vastgesteld. Wanneer van deze laatste woningen in plandeel 1 alles (qua bieding, acceptatie en verkoop) naar verwachting verloopt zal de bouw daarvan ook in 2019 starten en het geheel in 2020 opgeleverd worden. Daarmee is het bouwprogramma van plandeel 1 van Euryza afgerond. Het openbaar gebied wordt in meerdere fasen aansluitend op de bouw van de appartementen en woningen aangelegd.

Wat betreft Plandeel 2, het bouwprogramma vanaf het Euryzaplein tot aan de bebouwing aan De Werf, wil de ontwikkelaar gezien de goede woningbouwmarkt in volle vaart doorgaan en binnen enkele maande de eerste (concept) plannen aan ons tonen en met elkaar bespreken. Het geheel wordt binnen het nieuwe bestemmingsplan ontwikkeld en we verwachten dit Plandeel ook in 3 fasen te gaan realiseren. Met deze fasering en een goede verkoop + bouw worden de laatste woningen in 2023/2024 opgeleverd.

Communicatie/publicatie

De bewoners in de directe omgeving zijn in de afgelopen jaren met regelmaat door de ontwikkelaar geïnformeerd en zo nodig bijgepraat. Bij een volgende start bouw zal dat opnieuw gebeuren. Wij hebben daar over goede afspraken gemaakt en vastgelegd met de ontwikkelaar.

Personeel/organisatie/SCD

De werkzaamheden worden in een projectorganisatie uitgevoerd. De projectgroep omvat verschillende disciplines van de gemeente en wanneer nodig een externe adviseur (bijvoorbeeld de taxateur).

Financiën

De geactualiseerde grondexploitatie sluit nu op een verwacht verlies van € 6,3 miljoen (n.c.w. per 1 januari 2019) waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. In deze grondexploitatie is een bedrag geraamd van € 477.000,-- voor de plankosten in de periode vanaf heden tot en met 2024 (einde project). Onze inzet en daarmee onze kosten zijn echter afhankelijk van de mate van fasering en de marktomstandigheden. Hoe meer fasen des te meer overlegmomenten met de ontwikkelaar nodig zullen zijn, over de stedenbouwkundige invulling en de financiële aspecten, om onze belangen te waarborgen. Afhankelijk van de verkoop van de woningbouwmarkt kan dit mee- of tegenvallen. Omdat het huidige krediet op raakt stellen wij voor om nu het resterend bedrag groot € 477.000,-- beschikbaar te stellen.