Raadsvoorstel en -besluit

2022-0097156

Jos Huizinga
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
1/07/22
VERTROUWELIJKE BIJLAGE 1
Projectplan Stationskwartier 2022 .doc

Kredietaanvraag Stationskwartier 2022-2023

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van art. 147, lid 2 Gemeentewet te besluiten:

1. een investeringsbudget beschikbaar te stellen voor plankosten van € 1,39 miljoen voor de verdere uitvoering van de voorbereidingsfase in 2022 en 2023 van het Stationskwartier, conform het projectplan Stationskwartier.
2. Een kostenverdeelsleutel voor de toerekening van algemene kosten Stationskwartier naar alle nu bekende deelgebieden vast te stellen om de algemene kosten evenredig aan de deelgebieden binnen het Stationskwartier toe te bedelen naar rato van toe te voegen woningaantallen en de niet verhaalbare kosten ten laste te brengen van de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022.

De secretaris, De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Zoals bekend wordt er sinds 2018 gewerkt aan de ontwikkeling van het Stationskwartier. Daartoe is in het verleden een masterplan opgesteld en heeft uw raad in februari 2022 het Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte Stationskwartier vastgesteld. Om de ontwikkeling van het Stationskwartier mogelijk te maken, zijn kredieten nodig om de noodzakelijke uitgaven te kunnen doen. Uw raad heeft reeds twee maal een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (zie hierna). Het gebied Stationskwartier is opgebouwd uit een aantal deelgebieden, die hierna zijn toegelicht.

De uitgaven hebben in de afgelopen tijd voornamelijk betrekking gehad op plankosten om de voorbereidingsfase inclusief het bestemmingsplan te voltooien. Ook in 2022 en 2023 zijn plankostenuitgaven noodzakelijk om de verdere realisatie vorm te geven. Daarnaast zijn door uw raad reeds kredieten beschikbaar gesteld voor civieltechnische werkzaamheden in de deelgebieden Stadstuinen en Indische Buurt. Dit is gedaan door het vaststellen van twee grexen en een krediet voor de Indische Buurt in het Meerjaren-Investeringsprogramma (IP).

Wanneer er nog geen grexen of IP-kredieten beschikbaar zijn, wordt gewerkt op basis van een door te raad beschikbaar te stellen voorbereidingskrediet. Voor het Stationskwartier is tot nu toe gewerkt op basis van twee voorbereidingskredieten:

- 25 september 2018: eerste voorbereidingskrediet Spoorzone vastgesteld
- 9 maart 2020: tweede voorbereidingskrediet Stationskwartier

In 2021 werden de grexen Stadstuinen en Indische Buurt vastgesteld, en is een deel van het nog beschikbare voorbereidingskrediet verwerkt in de beschikbaar gestelde grex-kredieten. Op basis van het restant voorbereidingskrediet is in 2021 en begin 2022 verder gewerkt aan het deelgebied Maasterrassen en aan enkele kostenverhaalsgebieden van ontwikkelaar ABB en van Woonkracht10. Dit leverde concrete resultaten op, zie hierna onder ‘aanpak’. De volgende deelgebieden zijn in ontwikkeling:

- Stadstuinen (grond van gemeente)
- Indische Buurt (grond van gemeente en van WK10)
- Maasterrassen (grond van gemeente, grond van WK10 te verkopen aan VORM/Blauwhoed)
- Dr. Boutenstraat (grond van gemeente)
- Koninginneweg/Stationsplein (grond van WK10, openbaar gebied van gemeente)
- Brandweerlocatie (grond van ABB)
- Twisterpand (grond van ABB)
- Bedrijfspand Westelijke Parallelweg (grond van Trivire)

Voor zover mogelijk worden de kosten direct toegerekend aan deze deellocaties. Er zijn ook algemene voorbereidings- c.q. plankosten die niet toe te rekenen zijn aan één deellocatie en die middels een verdeelsleutel aan de verschillende ontwikkellocaties worden toegerekend.

Met dit voorstel wordt voor de rest van 2022 en voor 2023 een nieuw voorbereidingskrediet voor plankosten en kosten voor de civieltechnische voorbereidingen aangevraagd, zodat verder gewerkt kan worden aan de Maasterrassen, de dr. Boutenstraat en de deelgebieden van derden: Koninginneweg / Stationsplein, Brandweerlocatie, Twisterpand.

N.B. De relatief grotere investeringen voor de aanleg van civieltechnische infrastructuur vinden pas plaats na expliciete besluitvorming over het beschikbaar stellen van de benodigde civiele kredieten door de raad. Dit gebeurt bij vaststelling grondexploitaties (zoals Stadstuinen en Indische Buurt) of wanneer investeringsbeslissingen nodig zijn voor het faciliteren van private plannen.

Tevens wordt met dit voorstel een kostenverdeelsleutel voorgesteld die past bij de huidige stand van de planuitwerking. De huidige stand van de planuitwerking Stationskwartier betekent dat voor alle bovengenoemde deelgebieden de plannen nu op hoofdlijnen helder zijn, met voldoende inzicht in te realiseren woningbouwaantallen conform het vastgestelde bestemmingsplan. Dat betekent dat voorbereidings- en plankosten dan ook toegerekend moeten worden naar deze gebieden. De accountant heeft hierop ook aangedrongen.

De uiteindelijke dekking van deze kosten verschilt per deelgebied. Voor de Maasterassen geldt dat de voorbereidingskosten verwerkt zullen worden in de nog te openen grondexploitatie. Voor de kostenverhaalgebieden worden de kosten, indien mogelijk, ingebracht in het met eigenaren overeen te komen kostenverhaal (bij voorkeur via te sluiten anterieure overeenkomsten).

Eerdere besluitvorming

- SZ masterplan krediet-2018-15020
- SZ LOI WK10-2019-15454
- SZ SOK WK10-2019-15756
- SZ mp stationskwartier-2019-15649
- kredietaanvraag stationskwartier-2020-15958
- GREX Stadstuinen: raadsbesluit 2021-0072518 d.d. 29 juni 2021.
- GREX en IP Indische Buurt: raadsbesluit 2021-0138747 d.d. 14 december 2021
- Vaststelling Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte Stationskwartier 2022-0003279

Beoogd effect

Uitvoering van de gebiedsontwikkeling Stationskwartier conform eerdere besluitvorming en onderzoeken in het kader van de woningbouwopgave en de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Argumenten

1.1 In het projectplan zijn de werkzaamheden beschreven die nodig zijn in de volgende projectfasen Maasterrassen, Koninginneweg/Stationsplein en de locaties Brandweer/Twister en is een raming gemaakt van de interne en externe uren.

1.2 Budget is nodig om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren vooruitlopend op de nog afzonderlijk vast te stellen grondexploitatie Maasterras (verwacht eind 2022) c.q. de nog te maken afspraken over kostenverhaal (2022 – 2023).

1.3 Conform de BBV-regels is het, onder voorwaarden, mogelijk voorbereidingskosten die gemaakt worden voor de ontwikkeling van een gebied te activeren en binnen vijf jaar alsnog onder te brengen in een grondexploitatie of in kostenverhaalsafspraken.

1.4 Zodra de specifieke deelgebieden zijn uitgewerkt worden deze met een grondexploitatie ter besluitvorming voorgelegd aan de raad, of wordt voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. Daarbij worden de voorbereidingskosten, zoals aangegeven onder punt 3, voor zover mogelijk ondergebracht in de grondexploitatie of in de kostenverhaalsafspraken.

1.5 Op basis van de voorliggende planning is het haalbaar om binnen de volgende vijf jaar de grondexploitatie Maasterras vast te stellen en naar verwachting de anterieure overeenkomsten te sluiten voor de gebieden die in eigendom zijn van derden.

1.6 Indien voor de specifieke deelgebieden niet (binnen vijf jaar) een grondexploitatie of kostenverhaalsafspraak wordt vastgesteld, of indien kosten niet verhaalbaar zijn, komen de voorbereidingskosten ten laste van de eerder door de Raad gevormde de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022. Zie de toelichting hierna onder ‘financiën’.

2.1 Een deel van de algemene kosten wordt gemaakt t.b.v. het gehele Stationskwartier en is niet specifiek aan deelgebieden toe te rekenen. Die kosten worden verdeeld over de deelgebieden én kostenverhaalsgebieden volgens een verdeelsleutel naar rato van het aantal te bouwen woningen.

3.1 Geheimhouding is noodzakelijk omdat het openbaar maken van de geraamde financiële uitkomsten de onderhandelingspositie van gemeente Zwijndrecht schaadt.

Kanttekeningen

1.1 De voorbereidingskosten zoals voorgesteld in dit besluit, zijn gebaseerd op een productraming 2022 inclusief een inschatting tot en met eind 2023.

1.2 Over de voortgang en inzet van de middelen wordt gerapporteerd binnen de P&C cyclus.

1.3 Het op dit besluit volgende uitvoeringsbesluit Maasterrassen (voor de vaststelling van het ruimtelijk plan met bijbehorende grondexploitatie), wordt voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

2.1 Vanwege beperkte ruimte voor kostenverhaal bij derden, kunnen mogelijk niet alle kosten verhaald worden. Dat deel zal dan door de gemeente gedekt worden uit de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022.

2.2 Het voorgestelde besluit over de kostenverdeling betreft het principe om de verdeelsleutel toe te passen op basis van het te realiseren programma per deelgebied. Het college zal vervolgens, indien noodzakelijk, een geactualiseerde verdeelsleutel vaststellen op basis van voortschrijdend inzicht in de planuitwerking per deellocatie.

Risico's en kansen:

1.1 Risico. De grondexploitatie Maasterras c.q. afspraken die worden gemaakt over kostenverhaal worden niet binnen vijf jaar vastgesteld. In dat geval zullen (gedeeltelijk) reeds geactiveerde voorbereidingskosten moeten worden afgeboekt en ten laste worden gebracht van de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022.

1.2 Risico. Wanneer niet tijdig met de bouw van woningen in de Maasterrassen en de kostenverhaalsgebieden wordt gestart, of wanneer in deze gebieden niet voldoende betaalbare woningen worden gebouwd, kan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een deel van de verstrekte WBI-subsidie terugvorderen.

1.3 Kans. In de planuitwerking kunnen er meer mogelijkheden blijken om kosten te kunnen verhalen op derden. Dit kan aanvullende dekking geven voor gemaakte en nog te maken voorbereidingskosten.

Extern draagvlak

Dit besluit is gericht op de interne, financiële kaders voor de ontwikkeling van het Stationskwartier. Extern draagvlak voor de financiële uitvoering is verkregen via het ministerie van BZK middels de toegekende WBI subsidie. Als gevolg hiervan wordt er in de projectuitvoering nadrukkelijk rekening gehouden met de subsidievoorwaarden waaronder het voldoende realiseren van betaalbare woningen. Bij de planuitwerking van het Stationskwartier is er eveneens afstemming met de gemeente Dordrecht.

Duurzaamheid

Dit besluit is gericht op de interne, financiële kaders voor de ontwikkeling van het Stationskwartier. Duurzaamheid is buiten scope van dit voorstel (maar uiteraard binnen scope van het project).

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Aanpak tot medio 2022; de gerealiseerde resultaten:

- Afgestemde lokale ontwikkelingen en de bovenlokale samenwerking met Dordrecht en provincie Zuid-Holland.
- Afgebakende ontwikkeling Stationskwartier op basis van het vastgestelde Masterplan, in samenwerking met Woonkracht10 (WK10) op basis van de gesloten Samenwerkingsovereenkomst van 28 november 2019.
- Toegekende subsidie Woningbouwimpuls (WBI) 2e tranche door het Rijk per 18 februari 2021 voor een bedrag van € 4,7 mln. voor de bouw van ruim 700 betaalbare woningen in de periode 2021 tot en met 2030 in het Stationskwartier.
- Afgeronde partnerselectieprocedure door de gemeente en WK10, resulterend in de gesloten Exclusiviteitsovereenkomst met VORM-Blauwhoed van 26 augustus 2021.
- Vastgestelde grondexploitaties voor de deelgebieden Stadstuinen en Indische Buurt.
- Nader uitgewerkt plan met de volgende deelgebieden en fasering op hoofdlijnen:

De projectleider Stationskwartier werkt onder de koepel van het programma Spoorzone om de samenhang in gebiedsontwikkelingen en de samenwerking met Dordrecht en Provincie Zuid-Holland te borgen. In het als bijlage 1 opgenomen Projectplan kunt u hier meer over lezen. In het Projectplan is de hierbij behorende planning opgenomen.

Aanpak vanaf medio 2022:

In grote lijnen is de planning voor de onderdelen die samenhangen met het aangevraagde voorbereidingskrediet voor de korte en middellange termijn als volgt:

Maasterrassen:

- Eerste deelgebied West: jan 2023 DO gereed en start verkoop, okt. 2023 start bouw
- Tweede deelgebied West: juli 2023 DO gereed en start verkoop, mei 2024 start bouw
- Derde deelgebied Oost: febr 2025 DO gereed en start verkoop, nov 2025 start bouw
- Vierde deelgebied Oost: sept 2025 DO gereed en start verkoop, juni 2026 start bouw
- Gehele gebied Maasterrassen opgeleverd in 2028

Koninginneweg/Stationsplein:

- Planontwikkeling in 2022 en 2023, uitvoering vanaf 2024

Locaties Brandweer en Twister:

- Planontwikkeling in 2022 en 2023, uitvoering vanaf 2024

Daarnaast is het kritieke pad in de planning bepaald.

De drie kritieke paden zijn:

1. Vervolg op de haalbaarheidsfase met besluitvorming bestuursorganen gemeente, WK10, VORM en Blauwhoed: gereed eind 2022.
2. Aangaan anterieure overeenkomst(en) ABB en WK10: gereed 2022/2023.
3. Moment van vaststelling uitwerkingsplan/omgevingsplan Stationskwartier: gereed 2023.

Communicatie/publicatie/participatie

Dit besluit is gericht op de interne, financiële kaders voor de ontwikkeling van het Stationskwartier. Communicatie is buiten scope van dit voorstel (maar uiteraard binnen scope van het project).

Personeel/organisatie/SCD

Dit besluit is gericht op de interne, financiële kaders voor de ontwikkeling van het Stationskwartier. Personeel en organisatie zijn buiten scope van dit voorstel, behalve m.b.t. de financiële dekking van de inzet van personeel.

Financiën

- Deze nota heeft als doel:
    - de aanvraag van nieuw voorbereidingskrediet 2022-2023 Stationskwartier conform bijlage 1.
    - de evenredige toedeling van algemene kosten Stationskwartier aan de deelgebieden naar rato van het aantal te realiseren woningen, conform de kostenverdeelsleutel in bijlage 1.
- In het projectplan wordt per deelgebied aangegeven welke producten/resultaten hiermee worden gerealiseerd.
- Dekking voor alle voorbereidings- en plankosten voor de deelgebieden Stadstuinen en Indische Buurt is reeds verwerkt in de door de raad vastgestelde grondexploitaties en in de voor de Indische Buurt beschikbaar gestelde middelen uit de Meerjarenbegroting-Investeringsprojecten. Deze gebieden zijn in dit voorstel buiten scope*.
- Voor 2022 is de raming gebaseerd op een gedetailleerde productenraming voor plankosten en kosten voor civieltechnische voorbereidingen, voor 2023 is gewerkt met een hiervan afgeleide schatting. De kosten zijn begroot op basis van de inzet van interne uren (projectmanagement, planeconomie, inhoudelijke advisering en ondersteuning) en van externe kosten (externe adviezen, onderzoeken en specialistische civieltechnische, financiële en juridische begeleiding).
- De dekking voor de Maasterrassen vormt de nog te openen grondexploitatie. Deze kent naar verwachting een tekort. Dit tekort was onderdeel van de aanvraag WBI-subsidie en wordt voor de helft via deze verkregen subsidie gedekt. De andere helft van het tekort wordt voorzien ten laste van de reserve Uitvoeringsprogramma 2019 – 2022.
- De dekking voor de kostenverhaalsgebieden vormen nog te maken afspraken over (anterieur) kostenverhaal. Wanneer niet (alle) kosten per locatie verhaalbaar blijken, komen restantkosten ten laste van de reserve Uitvoeringsprogramma 2019 – 2022.
- De stand van de reserve Uitvoeringsprogramma 2019-2022 na vaststelling van de jaarrekening 2021 bedraagt € 19.185.727,50.
- In totaal wordt een voorbereidingsbudget geraamd van € 1,82 mln. waarvoor reeds € 0,43 mln. aan voorbereidingskrediet in 2022 beschikbaar is gesteld. Er wordt nog € 1,39 mln. nieuw c.q. aanvullend krediet aangevraagd.

Als toelichting op het in 2022 nog beschikbare voorbereidingskrediet (VBK) van € 0,43 mln. geldt het onderstaande:

- In 2020 gevoteerd VBK € 0,94 mln.
- In 2021 aanvullend VBK € 0,89 mln.
- à Totaal gevoteerd VBK € 1,83 mln.
- AF: in GREX Stadstuinen verwerkt: € 0,04 mln.
- AF: In GREX Indische Buurt verwerkt € 0,49 mln.
- AF: betaald t/m 2021 € 0,87 mln.
- à restant VBK € 0,43 mln.

- Begrote kosten t/m 2023 € 1,82 miljoen (excl. aandeel Stadstuinen en Indische Buurt)
- Aanvullend VBK = begrote kosten minus restant VBK = (1,82 minus 0,43 =) € 1,39 mln.

Het aangevraagde krediet is als volgt samengesteld:

De toekomstige dekking van deze kosten is gebaseerd op de kostenverdeelsleutel. Dit leidt voor 2022 tot de beoogde dekking die is toegelicht op pagina 12 van de geheime bijlage 1 ‘projectplan’.

Het projectteam streeft ernaar de dekking vanuit de reserve zo laag mogelijk te houden, enerzijds door kostenbeheersing, anderzijds door zoveel als mogelijk kosten te verhalen op zelfrealisatoren.

_ftnref1* Voor Stadstuinen lijkt het beschikbare voorbereidingskrediet overigens niet toereikend voor de gehele looptijd van de betreffende ontwikkeling. Verder zullen ook de resultaten van de lopende tenders nog verwerkt moeten worden in de desbetreffende grondexploitaties van Stadstuinen en Indische Buurt, wat tot wijzigingen zal leiden. Na uitvoering van de tenders in 2022 zullen de grexen worden geactualiseerd en worden aangeboden aan de raad ter vaststelling, inclusief een voorstel om aanvullend krediet beschikbaar te stellen.