

Beslisnota voor de raad

Datum 18 augustus 2020

Openbaar

Onderwerp	Grondexploitatie Ontwikkelplan De Tippe
Versienummer	1 (definitief)
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	Michiel Scheper / Christiaan van Steenwijk
Eenheid/Afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement, Vastgoed
Telefoon	06-19180798 / 06-14393717
Email	m.scheper@zwolle.nl / c.van.steenwijk@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	-
Bijlagen	1. Grondexploitatie De Tippe, dd. 16 juli 2020 (vertrouwelijk)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De grondexploitatie, behorend bij het Ontwikkelplan De Tippe, d.d. 16 juli 2020 vast te stellen.
 - 1.1 De bestaande grondexploitatie de Tippe, ten behoeve van voorzieningen, hier integraal in op te nemen.



Datum 18 augustus 2020

Inleiding

Maandag 25 mei heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelplan De Tippe. In het Ontwikkelplan zijn de ambities voor de Tippe geconcretiseerd en is ingestemd met het kader voor het woningbouw- en voorzieningenprogramma. Het Ontwikkelplan kent een hoog ambitieniveau op het gebied van circulariteit, natuurinclusiviteit, energie, betaalbaar wonen en klimaatbestendigheid. Om het Ontwikkelplan te kunnen realiseren is een grondexploitatie opgesteld welke ter besluitvorming wordt aangeboden. Met de vaststelling van de grondexploitatie wordt het financiële kader voor de ontwikkeling van de Tippe bepaald, waarbinnen een toekomstbestendige en duurzame woon- en leefomgeving wordt gerealiseerd.

Beoogd effect

- Het vaststellen van de grondexploitatie van De Tippe, waarmee het financiële kader voor de ambities uit het Ontwikkelplan De Tippe worden vastgesteld zodat een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Met het besluit is er inzicht in het verwachte financiële resultaat, de risico's en worden de budgetten voor kosten en opbrengsten vastgesteld.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie waarborgt het waar kunnen maken van de vastgestelde ambities

Het ontwikkelplan voor De Tippe is vastgesteld met aanvullende ambities en extra investeringen. Onderdeel van de ambities is ook om natuurinclusief te ontwikkelen. Inmiddels is het klimaatbestendig en energieneutraal ontwikkelen van Zwolle de standaard. In het Ontwikkelplan zijn de ambities voor circulariteit, duurzame bereikbaarheid en sociale inclusiviteit geformuleerd, welke wordt uitgewerkt samen met de ontwikkelpartners om de Tippe tot een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving te realiseren. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de (aanvullende) ambities.

1.2 De ontwikkeling van De Tippe is financieel haalbaar

Het Ontwikkelplan De Tippe inclusief het vastgestelde ambitieniveau is financieel haalbaar. De vertrouwelijke bijlage beschrijft de opzet, onderbouwingen en aannames die zijn gedaan om tot de grondexploitatie voor De Tippe te komen. Deze grondexploitatie is opgezet conform de vennootschapsbelasting regelgeving (VPB).

- Klimaat

Om de nieuwe wijk De Tippe klimaatbestendig te ontwikkelen wordt er financieel rekening gehouden met de uitvoering van een aantal maatregelen die dit waarborgt: groene daken, onverharde kavels, waterafvoer openbaar gebied, piekafvoer, extra groen- blauwe structuur.

- Energieneutraliteit

De ambitie op het gebied van energieneutraliteit gaat verder dan wettelijk verplicht is. Voor de Tippe wordt gestreefd naar Nul-Op-de-Meter op gebiedsniveau. Hiermee kan de Tippe het voorbeeld worden van een toekomstbestendige stads- en gebiedsontwikkeling. Maatregelen voor het faciliteren van elektrisch vervoer, een collectief warmtesysteem en het opwekken van energie in én voor het gebied zijn onderdeel van het Ontwikkelplan De Tippe en vertaald in de grondexploitatie.

- Circulariteit

De ambitie op het gebied van circulariteit wordt in de planuitwerking nader onderzocht op toepassing, invulling en haalbaarheid. Daarmee is deze ambitie deels experimenteel en vooruitstrevend omdat er nog weinig referentie ontwikkelingen zijn. Gedacht wordt aan stimuleringsmaatregelen voor het

Datum 18 augustus 2020

hergebruiken van afval (als grondstof), een circulaire hub waarmee hergebruik van materialen binnen de buurt wordt gestimuleerd en maatregelen t.b.v. circulaire woningen.

- Sociale inclusiviteit

Om mede invulling te geven aan de ambitie van sociale inclusiviteit is in het Ontwikkelplan en de ruimtelijke basisstructuur (grid) ruimte voor co-creatie. Hiermee wordt sociale verbondenheid op buurtniveau gestimuleerd. 25% van de woningen wordt in een vorm van co-creatie ontwikkeld. Daarnaast is het de ambitie om een bio-hub (stadsboerderij en/of buurtuin) te realiseren in de Tippe.

- Duurzame mobiliteit

De Tippe kent een robuuste en toekomstbestendige wegenstructuur. Hierin wordt de autobereikbaarheid gewaarborgd en wordt ook ingezet op andere modaliteiten (fietsen, lopen, OV). Tevens wordt rekening gehouden met de veranderende mobiliteitsvraag in de toekomst met een efficiënt fietsnetwerk, openbaar vervoer en (mogelijkheden voor) deelmobiliteit. In de Tippe kan de veranderende vraag naar en behoefte aan mobiliteit worden gefaciliteerd middels een mobiliteitshub in en voor het gebied, flexibiliteit te bieden in de toepassing van parkeernormen en door voorzieningen/infrastructuur voor elektrisch vervoer te faciliteren.

- Natuurinclusiviteit

Tot slot bestaat in de Tippe ruimte voor de ontwikkeling van een natuurinclusiviteit. Bij de verdere uitwerking van het Ontwikkelplan wordt hieraan invulling gegeven.

In de toelichting op de grondexploitatie wordt nader inzicht gegeven in de financiële effecten van de ambities en investeringen hierin. Daarbij wordt, naast de gemeentelijke investeringen, ook van de toekomstige eigenaar/gebruiker en vastgoedontwikkelaar gevraagd om dit ambitieniveau mede waar te maken.

1.3 In de grondexploitatie wordt het financiële kader voor ontwikkeling vastgelegd

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via de grondexploitatie. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van de grondexploitatie en de bijbehorende begroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). Nadat de grondexploitatie is vastgesteld zijn budgetten vrijgegeven en kunnen kosten en opbrengsten worden verantwoord in de grondexploitatie.

Risico's

- De risicosystematiek van ruimtelijke projecten zoals de Tippe sluit aan bij de systematiek zoals wordt gehanteerd voor de gemeente brede financiën en zoals is vastgelegd in de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen.
- De ontwikkeling van de Tippe kent projectgebonden en economische risico's. In de vertrouwelijke toelichting op de grondexploitatie is een uitgebreide risicoanalyse inclusief beheersmaatregelen opgenomen.
- De ontwikkeling van de Tippe kent een aantal risico's (zie vertrouwelijke bijlage) Deze risico's zijn waar mogelijk financieel gewaardeerd. Het daarmee gemoeide bedrag kan worden gedekt binnen de grondexploitatie en komt ten laste van het weerstandsvermogen.

Financiën

- De grondexploitatie is financieel sluitend. De verwachte grondopbrengsten dekken de al gemaakte en de te verwachte kosten, zoals planontwikkelingskosten, voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) en kosten voor bouw- en woonrijp maken. Voor een uitgebreide toelichting op de financiële onderbouwing wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

Datum 18 augustus 2020

- De verslaglegging van de grondexploitaties moet voldoen aan de richtlijnen geldend volgens het wettelijk Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De grondexploitatie de Tippe voldoet aan deze richtlijnen. Bij het opstellen van de grondexploitatie is de belastingplicht van de vennootschapsbelasting in acht genomen. De grondslagen voor het opstellen van de grondexploitatie volgens de BBV-richtlijnen zijn anders dan die van de fiscale balans. Voor de fiscale balans moet een (fiscale) inbrengwaarde worden vastgesteld voor de Tippe. De fiscale inbrengwaarde dient te worden bepaald 'op waarde economisch verkeer'. Hierover moet overeenstemming met de Belastingdienst worden bereikt. Dit heeft geen effect op het voorliggende exploitatieresultaat van de Tippe.
- In 2017 is reeds een grondexploitatie geopend voor de Tippe ten behoeve van een voorzieningenontwikkeling (basisschool en voorzieningenkavel). In de voorliggende grondexploitatie is deze ontwikkeling en bijbehorende grondexploitatie volledig opgenomen. Dit betekent dat de getroffen voorziening zoals is gepresenteerd bij de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) 2020 ten behoeve van de voorzieningenontwikkeling zal vrijvallen ten gunste van de Reserve Vastgoed hetgeen zal worden verwerkt bij de jaarrekening 2020 (MPV 2021).
- 25 november 2019 heeft u een [voorbereidingskrediet](#) beschikbaar gesteld voor de verdere planuitwerking van de Tippe. Dit krediet wordt bij de opening van de grondexploitatie ingebracht in de grondexploitatie ten gunste van de Reserve incidentele bestedingen.
- Het tweede voorbereidingskrediet (mei 2020) is verwerkt in de voorliggende grondexploitatie, hiermee kan dit krediet terugvloeien naar de reserve incidentele middelen.
- Voor het Ontwikkelplan is een beheerkosten scan uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de beheerkosten passen binnen de gelden die beschikbaar komen via Stadsuitbreiding. In de verdere uitwerking van de plannen wordt een gedetailleerdere doorrekening gemaakt.

Communicatie

- Niet specifiek

Vervolg

- De gemeente en de samenwerkende partners zijn op basis van het vastgestelde ontwikkelplan gestart met de planuitwerking en voorbereiding van de realisatie. Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt ook het financiële kader vastgelegd.
- In de reguliere en verantwoordingsmomenten (beleidscyclus) wordt gerapporteerd over de (financiële) voortgang en afwijkingen. Vanaf het moment van vaststellen van de grondexploitatie de Tippe maakt deze onderdeel uit van de Meerjaren Prognose Vastgoed waarin grondexploitaties jaarlijks worden herzien en verantwoord.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van bijlage 1 (grondexploitatie De Tippe d.d. 16 juli 2020). Het College van B&W heeft op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de Gemeente Zwolle (artikel 10 lid 2 sub g Wob) en het voorkomen van onevenredige benadering van de Gemeente Zwolle (artikel 10 lid 2 sub g Wob) geheimhouding opgelegd omtrent bijlage 2. Deze bijlage bevat informatie over nog te maken kosten en verwachte opbrengsten uit de grondexploitatie van De Tippe. Het openbaar maken van deze informatie schaadt de onderhandelingspositie van de Gemeente Zwolle bij toekomstige onderhandelingen tussen de Gemeente en kopers/ontwikkelaars over de aankoop van gronden. Ook schaadt het openbaar maken van deze informatie de (onderhandelings)positie van de Gemeente bij nog op te starten aanbestedingen

Datum 18 augustus 2020

voor ontwikkel- en bouwopdrachten in De Tippe. Met een beroep op de belangen zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob dient deze openbaarmaking derhalve te worden voorkomen.

De geheimhouding wordt opgelegd tot 5 jaar nadat formeel door het bestuur wordt besloten de grondexploitatie van dit project af te sluiten.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke