

Raadsplein besluitvormend

Datum 9 februari 2015

onderwerp Herziening Grondexploitatie Stadshagen
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Santing - Nijland, J (Jeanette) 2723
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWP
bijlagen Voorstel: beslisnota Herziening Grondexploitatie Stadshagen
 Bijlage: Grondexploitatie en risicoanalyse (vertrouwelijk)
 Bijlage: Korte terugblik debatronde 19-01-2015- Herziening
 Grondexploitatie Stadshagen

Voorgesteld besluit raad

1. In te stemmen met de herziening grondexploitatie Stadshagen.
2. Onderzoek te doen naar de behoefte aan (commerciële) voorzieningen.
3. Onderzoek te doen naar de behoefte aan woon-werk kavels.
4. Kennis te nemen van het risicoprofiel.

Beslisnota voor de raad

Datum 11 december 2014

Openbaar

Onderwerp Herziening Grondexploitatie Stadshagen
Versienummer 1

Portefeuillehouder René de Heer

Informant Ron Eggink / Johan Balk
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWV
Telefoon (038) 498 2007 en 498 3362
Email R.Eggink@zwolle.nl en J.Balk@zwolle.nl

Bijlagen I Grondexploitatie en risicoanalyse (vertrouwelijk)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om

1. In te stemmen met de herziening grondexploitatie Stadshagen.
2. Onderzoek te doen naar de behoefte aan (commerciële) voorzieningen.
3. Onderzoek te doen naar de behoefte aan woon-werk kavels.
4. Kennis te nemen van het risicoprofiel.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 2 december 2013 besloot uw raad kennis te nemen van de ontwikkelstrategie Stadshagen. Verder werd ingestemd met het juridisch planologisch kader voor het op te stellen bestemmingsplan voor het prioritaire gebied en de herziene grondexploitatie.

Een jaar later kunnen wij u de actualisatie van de grondexploitatie Stadshagen ter vaststelling voorleggen. Bij die gelegenheid is het - bij een strategisch project als deze - goed om niet alleen in financiële maar ook in meer algemene zin terug te kijken op het afgelopen jaar.

In het algemeen stemt de ontwikkeling van Stadshagen ons positief maar er zijn zorgpunten. Dit zullen wij in het vervolg toelichten.

Het huidige bestemmingsplan is in 2016 10 jaar oud. Vooruitlopend op de herziening zijn uitwerkingsplannen tot stand gebracht voor het zuidelijk deel van Breecamp Oost, Vrij Werkeren en Frankhuis. Voor Frankhuis is ook een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure. De procedure voor de gehele herziening van het bestemmingsplan Stadshagen start begin 2015. Deze bestemmingsplanprocedure komt overigens niet ten laste van de grondexploitatie Stadshagen maar wordt gedekt uit het budget Ruimtelijke Plannen.

Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor voldoende flexibiliteit om de marktvraag goed en snel te kunnen faciliteren.

Datum 11 december 2014

De nieuwe ontwikkelstrategie is nu een klein jaar toegepast.

Voor het jaar 2014 en 2015 zijn afspraken gemaakt met de partners over de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de vraag uit de markt. Voor 2014 komen we waarschijnlijk net niet aan het geplande woningbouwprogramma van 180 woningen. De markt vraagt op dit moment om sociale huur en veelal goedkope koop. Dat is de reden dat voor deltaWonen ruimte is gecreëerd om de komende periode een groot aantal sociale huurwoningen te realiseren en is Vrij Werkeren opengesteld voor de goedkope koop. deltaWonen gaat in 2015 30 sociale huur woningen bouwen in Frankhuis.

Het resultaat van de prijsvraag in Vrij Werkeren is dat er in relatief korte tijd een koopcontract is getekend voor de bouw van 43 goedkope koopwoningen en een reserveringsovereenkomst voor circa 20 middendure woningen. De belangstelling voor het kavelcafé voor de Oranjeriekavels op 10 december jl. mocht zich verheugen in een grote belangstelling. Op dezelfde dag werd de eerste paal geslagen voor de door Bouwfonds te bouwen 33 woningen in Frankhuis.

Een bouwer is gevonden voor de 20 woningen zelfontwikkelen in Breecamp Oost Havezatepark en er is een reserveringsovereenkomst gesloten met AM voor 18 koopwoningen in het middendure segment. Om toch tot een mix van producten te komen kunnen er diverse stimuleringsmaatregelen worden ingezet (duurzaamheidssubsidie, grondprijs etc.).

Onzeker is of de markt voor duurdere woningen zal aantrekken. Als herstel uitblijft betekent dit een negatief effect op de grondexploitatie.

Naast dit positieve nieuws is er de teleurstelling dat het nog niet is gelukt alle addendums, waarin de afboeking van de 1100 woningen formeel wordt geregeld, ondertekend te krijgen door de partners. Met de Ontwikkel Groep Stadshagen (OGS) is het addendum tot stand gebracht en hiermee ontstond de mogelijkheid om een nieuwe visie voor Frankhuis te maken en het openbare gebied in Frankhuis meer kwaliteit te geven. Recent is er een akkoord bereikt met AM over het tekenen van het addendum, waardoor er meer armslag komt om de ontwikkelstrategie uit te voeren.

Wij hebben het vertrouwen dat de ondertekening van de addendums door de corporaties zeer binnenkort tot stand komt. Alleen Bouwinvest heeft aangegeven niet tot ondertekening bereid te zijn.

Terugkijkend kunnen we concluderen dat, waar we dachten meer aan de markt over te kunnen laten, er toch veel stimulering en inzet van de gemeente nodig bleek. De plankosten zijn daarmee hoger dan begroot.

In het eerste half jaar van 2015 zal onderzocht worden of verandering nodig is in de aanpak van Stadshagen binnen het kader van de nieuwe ontwikkelstrategie en de huidige marktsituatie. Daarbij wordt ook de vraag betrokken hoe de bijbehorende projectorganisatie vorm moet worden gegeven en welk niveau aan plankosten realistisch is. Het is de bedoeling dit onderzoek uit te voeren met een extern adviseur.

Bij het vaststellen van de nieuwe ontwikkelstrategie is ervoor gekozen om de beschikbare budgetten voor de plankosten in stand te houden. Dit vanuit de argumentatie dat de nieuwe werkwijze zich eerst moet bewijzen en van daaruit nieuwe normen kunnen worden opgebouwd. De praktijk is echter weerbarstig en er is dan ook een stevige druk op de beschikbare budgetten zowel voor nu als in de nabije toekomst. Wij hopen met het uit te voeren onderzoek handvatten te krijgen om deze ongewenste druk op de budgetten te keren. Over de uitkomsten van het onderzoek zullen wij u te zijner tijd informeren.

Datum 11 december 2014

Stadshagen is steeds meer een inbreidingswijk geworden in plaats van een uitleglocatie. Als gevolg daarvan wordt veel met de bewoners overlegd. Zo zijn en worden er laagdrempelige bewonersavonden gehouden in de deelgebieden Werkeren, Breecamp Oost en Frankhuis. Hier kunnen bewoners hun suggesties en zorgen kwijt. Er zijn initiatieven ontstaan om het gebied Carré leefbaarder te maken en er is in overleg met ondernemers en bewoners gewerkt aan de sfeerverbetering van het winkelcentrum. Dit plan zal in april 2015 worden opgeleverd.

Daarnaast hebben bewoners zelf initiatieven ontwikkeld en zijn er tijdelijke speeltuintjes en een moestuin gerealiseerd op plekken die voorlopig nog niet bebouwd worden.

In de vorige beslisnota voor de raad van december 2013 hebben we al gemeld dat de realisatie van voorzieningen een zorgpunt is.

Met de bijgestelde woningbouwopgave is het programma voor voorzieningen nog niet naar beneden bijgesteld.

Als gevolg van de economische situatie zijn er op dit moment nog weinig concrete initiatieven. Teleurstellend is de belangstelling voor (commerciële) voorzieningen nabij het centrum Stadshagen en de woon-werkkavels in Scholtensteeg. Wij zullen nader onderzoek uitvoeren naar de behoefte aan (commerciële) voorzieningen en woon-werkkavels. Dit zal naar verwachting leiden tot het moeten nemen van een verlies. Positief is de in 2014 gestarte bouw van het Vensterhuis en de vorderingen in het bewonersinitiatief voor de wijkboerderij. De verwachting is dat de wijkboerderij in 2015 zal starten met de bouw.

In december 2014 / januari 2015 worden met u de nieuwe uitgangspunten voor de MPV 2015 besproken. De nieuwe Nota van Uitgangspunten zal invloed hebben op alle grondexploitaties en dus ook op het hier voorliggende resultaat van de grondexploitatie Stadshagen. Ongeveer gelijktijdig zal de herziening van de grondexploitatie Stadshagen aan u worden aangeboden. Vooruitlopend op meningsvorming en besluitvorming door uw raad m.b.t. de Nota van Uitgangspunten, is bij het opstellen van de grondexploitatie Stadshagen reeds geanticipeerd op de betreffende uitgangspunten.

Beoogd effect

Informeren over de doorontwikkeling van de wijk op basis van de nieuwe ontwikkelstrategie en de herziene grondexploitatie vaststellen.

Argumenten

1.1. Voor een betere fasering van de voorzieningen is een verlenging van de grondexploitatieperiode nodig

De looptijd van de grondexploitatie wordt met drie jaar verlengd om een betere fasering van de voorzieningen te kunnen presenteren. Hiermee wordt voorkomen dat er een niet realistisch programma in de grondexploitatie wordt opgenomen.

2.1. Voor het nadelig resultaat hoeft nu niet direct een voorziening te worden getroffen

Er is een voorziening Stadshagen per 1-1-2014 aanwezig van € 2.457.000. De bijgestelde herziening, waarbij o.a. de nieuwe parameters van de Nota van Uitgangspunten zijn aangehouden, resulteert in een nadelig resultaat van € 674.000, wat onderdeel uitmaakt van de besluitvorming m.b.t. de Nota van Uitgangspunten.

Datum 11 december 2014

Risico's

(Commerciële) Voorzieningen nemen af

Door de verslechterde economische omstandigheden is het voor partijen lastig om een (commerciële) voorziening tot ontwikkeling te brengen. De banken zijn terughoudend in de financiering van (commercieel) vastgoed, er is een transformatie gaande in de woon-zorg behoefte en het bestaande vastgoed krijgt te maken met overcapaciteit. Onderzoek naar de marktopname voor (commercieel) vastgoed is dan ook gewenst. Er moet rekening mee worden gehouden dat de onderzoeksuitkomst leidt tot het moeten nemen van verlies.

Partners houden vast aan posities en contracten

De uitvoering van de ontwikkelstrategie wordt belemmerd doordat er marktpartijen zijn die vooralsnog niet willen meebewegen. Dit belemmert de uitvoering van de ontwikkelstrategie.

De woningmarkt herstelt zich onvoldoende

De woningmarkt zit nog steeds in een precaire situatie. Het structureel herstel van de woningmarkt is nog onzeker gezien de beperkte economische groeiverwachting, de hoge werkloosheid en de relatief grote hoeveelheid onder water staande hypotheek. Wel zijn er de eerste signalen dat sommige producten beter afgezet worden. De markt richt zich nu vooral op de goedkope woningbouw en de sociale- en beleggershuur woningen. Dit jaar is de verwachting dat de woningaantallen ongeveer gehaald worden, echter de gewenste opbrengst per woning en de differentiatie blijft achter bij de prognose. Uitblijven van herstel van de markt voor de afzet van duurdere woningen betekent een negatief effect op de grondexploitatie.

De plankostenbudgetten staan onder druk

Met de nieuwe ontwikkelstrategie zijn de budgetten als taakstellend aangehouden. De praktijk is weerbarstig en er zit spanning op de beschikbare budgetten. In 2014 is er veel energie in gestoken om te marktpartijen mee te nemen in de nieuwe strategie. In 2015 zal er onderzoek worden gedaan naar de gewenste wijze van het tot uitvoering brengen van de ontwikkelstrategie en de daarbij benodigde projectorganisatie.

Kleinere projecten, grotere faseringskosten

Doordat de projectontwikkelaars/bouwers kleinere projecten op de markt brengen om de slagingskans te vergroten, ontstaan er ook in het gebied vaker plekken die nog niet af zijn. Afspraken over de inrichting, het tijdelijk beheer en het later overdragen van gebieden naar wijkbeheer zijn kostenverhogend voor de grondexploitatie.

Financiën

Nieuw te treffen voorziening

De herziening van de exploitatie Stadshagen heeft een nadelig resultaat van € 3.131.000. Voor een bedrag van € 2.457.000 is reeds een voorziening getroffen bij de jaarrekening / MPV 2014. Hiervoor is het noodzakelijk een extra voorziening te treffen van € 674.000. Dit bedrag maakt echter reeds onderdeel uit van de Nota van Uitgangspunten MPV 2015 en zal, na besluitvorming, onderdeel uitmaken van de MPV 2015.

Datum 11 december 2014

Gewogen risico

Het totaal gewogen risico in de grondexploitatie is afgenomen met € 0,6 miljoen tot een bedrag van € 5,4 miljoen.

Communicatie

Het sturen op stedelijke kaders die niet meer zo gedetailleerd zijn, waarbij alleen de essenties en hoofdstructuren van een gebied vastgesteld zijn met een bijbehorende grondexploitatie op hoofdlijnen, kan rekenen op een brede belangstelling. De ontwikkelstrategie Stadshagen moet bijdragen aan het behalen van de doelstellingen.

Vervolg

Analyse van onze contractpartners en de wijze van samenwerking, het gericht stimuleren van vastgoedontwikkelingen, onderzoek doen naar de opnamecapaciteit van voorzieningen en het beheersen van de plankosten en de projectgebonden risico's zijn de belangrijkste aanvullende speerpunten voor 2015.

Openbaarheid

Dit voorstel is met uitzondering van de vertrouwelijke bijlage I openbaar. Op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet met een beroep op het economische en financiële belang van de gemeente wordt geheimhouding opgelegd ten aanzien van bijlage I.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris