

Overdracht College-Raad

Datum 2 februari 2017

onderwerp	Grondexploitatie voor een deel van Tippe-zuid ten behoeve van realisatie school Het Saffier/Accretio
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Santing - Nijland, Jeanette (2723)
afdeling	Projectontwikkeling

Voorgesteld besluit raad

1. Akkoord te gaan met de vestiging van de bredeschool Het Saffier/Accretio in Tippe-zuid.
2. Akkoord te gaan met de benodigde voorinvesteringen die gedaan moeten worden om realisatie van Het Saffier/Accretio mogelijk te maken vooruitlopend op de ontwikkeling van Tippe-zuid als voorzieningengebied.
3. a. De grondexploitatie Stadshagen – Het Saffier/Accretio vast te stellen en een krediet van € 1.530.519 beschikbaar te stellen.
b. Het exploitatietekort van € 478.866 te betrekken bij de actualisatie van de grondexploitatie Stadshagen (MPV 2017).
- 4 Kennis te nemen van het Programma van Eisen voor Het Saffier/Accretio.

Beslisnota voor de raad

Datum 24 januari 2017

Openbaar

Onderwerp Grondexploitatie voor een deel van Tippe-zuid ten behoeve van realisatie school Het Saffier/Accretio

Versienummer 1

Portefeuillehouder R. de Heer
Informant Jeanette Santing
Afdeling Projectontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 2723
Email J.Santing@zwolle.nl

Bijlagen Programma van Eisen locatie Het Saffier/Accretio Tippe-zuid

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Akkoord te gaan met de vestiging van de bredeschool Het Saffier/Accretio in Tippe-zuid.
- 2 Akkoord te gaan met de benodigde voorinvesteringen die gedaan moeten worden om realisatie van Het Saffier/Accretio mogelijk te maken vooruitlopend op de ontwikkeling van Tippe-zuid als voorzieningengebied.
- 3
 - a. De grondexploitatie Stadshagen – Het Saffier/Accretio vast te stellen en een krediet van € 1.530.519 beschikbaar te stellen.
 - b. Het exploitatietekort van € 478.866 te betrekken bij de actualisatie van de grondexploitatie Stadshagen (MPV 2017).
- 4 Kennis te nemen van het Programma van Eisen voor Het Saffier/Accretio.

Datum 24 januari 2017

Inleiding

In 2014 heeft het College besloten het gebied Tippe-zuid aan te wijzen als nieuwbouwlocatie voor vestiging van de bredeschool Het Saffier/Accretio. Dit besluit had geen gevolgen voor de door College en Raad genomen besluiten over het prioritaire gebied voor de woningbouw. Voor de locatie in Tippe-zuid worden gronden uit de NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden) gehaald, waarbij een budgetneutrale grondexploitatie het uitgangspunt is. Op 25 augustus 2014 is de Raad hierover geïnformeerd.

Het uitgangspunt in 2014 is dat de ontwikkeling van Het Saffier/Accretio in Tippe-zuid parallel aan de ondertunneling van de Kamperlijn wordt gerealiseerd. Dit i.v.m. de bereikbaarheid en de hoge kosten voor met name de riolering en nutsvoorzieningen die ontstaan wanneer deze zonder ondertunneling onder het spoor door moeten worden aangelegd.

De planning van de ondertunneling is inmiddels oplevering in het tweede kwartaal 2018. Met de school Het Saffier/Accretio zijn nu de gesprekken over de ontwikkeling in Tippe-zuid gestart.

De genoemde locatie is op dit moment nog niet in ontwikkeling en bestaat uitsluitend uit landbouwgronden. Het beoogde plangebied valt in het niet-prioritaire gebied van Stadshagen en valt administratief onder de NIEGG. Voor de ontwikkeling van de nieuwe bredeschool Het Saffier/Accretio is de opening van een grondexploitatie nodig. De grondexploitatie geeft inzicht in de kosten en opbrengsten voor de gemeente en is de onderbouwing voor het benodigde krediet en het mandaat voor de uitgifte van de gronden voor grondprijzen passend binnen de grondprijzennota.

Beoogd effect

Realisatie van een bredeschool Het Saffier/Accretio in Tippe-zuid. De school wordt ontsloten door een nog aan te leggen weg tussen de Belvédèrelaan en de nieuwe Hasselterweg. Ook wordt voor de school een (tijdelijk) fietspad aangelegd.

Argumenten

- 1.1 *I.v.m. een goede spreiding van onderwijs over de wijk Stadshagen is in 2014 besloten tot een locatie Tippe-zuid*
- 2.1 *Voor de ontsluiting van de school is een verbinding nodig tussen Belvédèrelaan en de nieuwe Hasselterweg*

De ontwikkeling van Het Saffier/Accretio loopt parallel aan de werkzaamheden in het kader van de ondertunneling van de Kamperlijn. Met de uitvoering van deze grondexploitatie en de ondertunneling van de Kamperlijn komt een verkeersverbinding tussen de Hasselterweg en de Belvédèrelaan tot stand. Een deel van de kosten van deze verbinding komt ten laste van de ondertunneling, het overige deel komt ten laste van de toekomstige ontwikkeling in het niet prioritaire gebied Tippe-zuid, hetgeen in geld € 390.000 bedraagt.
- 2.2 *De wens voor een verbeterde fietsontsluiting tussen de school en de bestaande bebouwing Stadshagen.*

Voor een goede fietsontsluiting wordt een (tijdelijk) fietspad aangelegd tussen de nieuwe school en de tunnel aan de Havezatheallee. Het definitieve tracé is nog niet bekend. In de grondexploitatie zijn de kosten voor dit fietspad opgenomen. De kosten bedragen € 180.000 (inclusief opslagen).

Datum 24 januari 2017

3.1 *Vaststellen van een grondexploitatie is noodzakelijk om ontwikkeling mogelijk te maken.*

Het biedt de onderbouwing voor het benodigde krediet voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en een mandaat voor de uitgifte van gronden.

Financiën

Uitgangspunten van de grondexploitatie:

- Inbreng van de gronden vanuit de NIEGG tegen boekwaarde;
- Uitgifte van de voorzieningenlocatie in 2017 (school) en 2024 (overig deel voorzieningen);
- Oplevering en afronding locatie 31 december 2024;
- Parameters conform MPV 2017;
- Rekening gehouden met nutsvoorzieningen tussen de tunnel en het schoolgebouw (bedrag € 40.000) en met voorzieningen voor het weggedeelte tussen de rotonde en de tunnel (bedrag € 350.000).

Ruimtegebruik locatie

- In totaal betreft het projectgebied ruim 1 hectare. Hiervan is een deel uitgeefbaar (ca. 46%) en wordt een deel verhard (ca. 41%). Het restant bestaat uit groen (ca. 12%).
- Voorzieningen n.t.b. betreffen nog nader te bepalen voorzieningen die in een later stadium worden uitgegeven

Totaal	100%	11.458
- uitgeefbaar	46,5%	5.325
- verharding	41,0%	4.698
- groen	12,5%	1.435
- water	0,0%	-

Tabel 1. Ruimtegebruik projectgebied

categorie	hoeveel	eenheid	prijs	totaal
- voorzieningen n.t.b.	2.340	m ² uitg	€ 180	€ 421.200
- voorzieningen school	2.985	m ² uitg	€ 180	€ 537.300
Totaal				€ 958.500

Tabel 2: Grondopbrengsten

Grondexploitatie investeringen

De investeringen in de grondexploitatie hebben betrekking op de volgende kosten en zijn gebaseerd op de uitgangspunten verwerving, bouwrijp maken en voorbereiding en toezicht.

Kostencategorie	bedrag
- Kosten grond	€ 215.410
- Kosten bouw- en woonrijpmaken	€ 406.484
- Kosten tijdelijk fietspad	€ 129.500
- Plankosten	€ 241.209
- Onvoorzien	€ 56.755
- Kosten nutsvoorzieningen	€ 390.000
Totaal kosten	€ 1.439.358

Tabel 3: Grondexploitatie investeringen

Datum 24 januari 2017

Conclusie

Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt min € 478.866.

Omschrijving	Bedrag	totaal
- Totaal kosten	€ 1.439.358	
- Parameter rentekosten	€ 91.161	
- Totaal kosten		€ 1.530.519
- Totaal opbrengsten	€ 958.500	
- Parameter opbrengststijging	€ 40.715	
- Totaal opbrengsten		€ 999.215
- Tekort grondexploitatie op eindwaarde		€ 531.304-
Idem netto contant		€ 478.866-

Tabel 4: Resultaat grondexploitatie

De ontwikkeling van de school is budgetneutraal mogelijk wanneer de splitsing gemaakt wordt tussen kosten en opbrengsten specifiek voor de ontwikkeling van de school en kosten die op termijn noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van Tippe-zuid en het tijdelijke fietspad. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt uit 2014 van een budget neutrale ontwikkeling. Er is zelfs een klein positief resultaat (circa € 60.000) te behalen.

Op basis van de versnelde woningbouwuitgifte vanaf 2017 (ruim 300 woningen i.p.v. de voorziene 180) wordt het verlies van de grondexploitatie Stadshagen kleiner (met een lager beroep op een voorziening). Daardoor ontstaat financiële ruimte om het grondexploitatie-resultaat van dit voorstel Saffier/Accretio te betrekken bij de grondexploitatie van Stadshagen. Dit betekent dat de omvang van het te verwachten beroep op de voorziening lager wordt. Gezien de financiële ruimte bij de grondexploitatie Stadshagen wordt voorgesteld om de voorinvesteringen via deze grondexploitatie te betrekken bij de actualisatie van de grondexploitatie Stadshagen (MPV 2017).

Een financieel sluitende ontwikkeling waarin alle grondexploitatieve investeringen worden afgedekt door de inkomsten uit gronduitgifte, is niet mogelijk vanwege de investeringen die nu gedaan dienen te worden voor bereikbaarheid. Deze investeringen zijn voorinvesteringen voor de ontwikkeling Tippe-zuid. De grondopbrengsten uit de voorzieningen zijn onvoldoende om deze kosten te dekken. De grondexploitatie van dit deelgebied sluit op een tekort van ca. € 479.000,-. Het krediet en het tekort is verschillend omdat het krediet alle uitgaven betreft en het tekort het saldo van de uitgaven en inkomsten betreft.

In het plan wordt in de openbare ruimte een geclusterde parkeervoorziening voorzien. Deze oplossing ontslaat de kopers van de voorzieningengrond tot realisering van parkeerplaatsen op eigen erf en wordt dubbelgebruik gestimuleerd. De parkeerplaatsen worden meeverkocht worden met de voorzieningengrond. Met deze opbrengst wordt in de grondexploitatie geen rekening gehouden.

Risico's

Datum 24 januari 2017

Er bestaat een afzetrisico in de gronden voor de overige voorzieningen. De geraamde uitgifte van de overige voorzieningen tot 2024 maken geen onderdeel uit van het rapport "Voorzieningen Stadshagen Zwolle 2025" uit 2015.

De wens is om op deze locatie een stedelijke voorziening te realiseren. Hiervoor zal actief actie worden ondernomen.

Communicatie

De omwonenden van de ondertunneling worden met de communicatie rondom de ondertunneling ook op de hoogte gebracht van realisatie van Het Saffier/Accretio in Tippe-zuid.

Daarnaast vindt de communicatie plaats in de Stentor na het collegebesluit en vindt publicatie op de website plaats.

Vervolg

Na het Raadsbesluit wordt de opdracht gegeven tot bouwrijp maken van dit gebied en vindt realisatie van Het Saffier/Accretio plaats in 2018.

Openbaarheid

Het besluit is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris