

Raadsplein besluitvormend

Datum 24 november 2014

onderwerp	Katwolderplein
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Ampt - van de Kamp, E (Erlinde) 5168
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWP
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Katwolderplein Bijlage: Bijlage 1 - Overeenkomst tussen gemeente en deltaWonen (vertrouwelijk) Bijlage: Bijlage 2 - Overeenkomst tussen gemeente en Multi Veste 170 B.V. (vertrouwelijk) Bijlage: Bijlage 3 - Toelichting grondexploitatie Katwolderplein (vertrouwelijk) Bijlage: Bijlage 4 - Business Case parkeergarage (vertrouwelijk) Bijlage: Bijlage 5 - Voorlopig ontwerp Bioscoop Katwolderplein Bijlage: Bijlage 6 - Voorlopig ontwerp Parkeergarage Katwolderplein Bijlage: Korte terugblik debatronde 27-10-2014- Vaststellen bestemmingsplan Katwolderplein

Voorgesteld besluit raad

1. Grondexploitatie

- A. In te stemmen met bijgevoegde Samenwerkingsovereenkomsten tussen Multi en de gemeente en tussen deltaWonen en de gemeente en het bijbehorende Voorlopige Ontwerp;
- B. De geactualiseerde grondexploitatie Katwolderplein vast te stellen en op te nemen in de MPV-jaarcyclus als onderdeel van de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort.
- C. De te treffen voorziening van € 622.545,- ten laste te brengen van de vrije ruimte in de algemene concernreserve.

2. Parkeergarage

- A. In te stemmen met de variant parkeergarage zoals opgenomen in het Voorlopig Ontwerp Parkeergarage met een capaciteit van circa 710 parkeerplaatsen;
- B. Het vastgestelde investeringskrediet te verlagen naar € 26,4 mln. en de aangepaste lasten vanaf 2017 op te nemen in de parkeerexploitatie Wijkzaken en de gewijzigde tijdelijke aanloopverliezen te dekken uit de Reserve Parkeren;
- C. De voorbereidingskosten voor de eerste ontwikkelfase voor een bedrag van €750.000 af te boeken ten laste van de reserve parkeren.

Beslisnota voor de raad

Datum 8 oktober 2014

Openbaar

Onderwerp Katwolderplein
Versienummer 5

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Stef ten Have
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 2154
Email S.ten.Have@zwolle.nl

Bijlagen

1. Overeenkomst tussen gemeente en deltaWonen (**vertrouwelijk**)
2. Overeenkomst tussen gemeente en Multi Veste 170 B.V. (**vertrouwelijk**)
3. Toelichting grondexploitatie Katwolderplein (**vertrouwelijk**)
4. Business Case parkeergarage (**vertrouwelijk**)
5. Voorlopig ontwerp Bioscoop Katwolderplein
6. Voorlopig ontwerp Parkeergarage Katwolderplein

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Grondexploitatie

- A. In te stemmen met bijgevoegde Samenwerkingsovereenkomsten tussen Multi en de gemeente en tussen deltaWonen en de gemeente en het bijbehorende Voorlopige Ontwerp;
- B. De geactualiseerde grondexploitatie Katwolderplein vast te stellen en op te nemen in de MPV-jaarcyclus als onderdeel van de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort.
- C. De te treffen voorziening van € 622.545,- ten laste te brengen van de vrije ruimte in de algemene concernreserve.

2. Parkeergarage

- A. In te stemmen met de variant parkeergarage zoals opgenomen in het Voorlopig Ontwerp Parkeergarage met een capaciteit van circa 710 parkeerplaatsen;
- B. Het vastgestelde investeringskrediet te verlagen naar € 26,4 mln. en de aangepaste lasten vanaf 2017 op te nemen in de parkeerexploitatie Wijkzaken en de gewijzigde tijdelijke aanloopverliezen te dekken uit de Reserve Parkeren;
- C. De voorbereidingskosten voor de eerste ontwikkelfase voor een bedrag van €750.000 af te boeken ten laste van de reserve parkeren.

Datum 8 oktober 2014

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De ontwikkeling van het Katwolderplein staat aan de vooravond van daadwerkelijke realisatie. Deze strategische locatie aan de rand van de binnenstad en aan de afslag van de A28 leent zich uitstekend voor kwalitatief hoogwaardige invulling met semi-stedelijke functies. Hiermee wordt een aansluiting van de binnenstad met het stedelijke woonmilieu in de Kamperpoort gecreeerd. De ambitie om dit gebied kwalitatief hoogwaardig in te vullen is bij zowel de start van de gebiedsontwikkeling als bij de planvorming van het huidige plan het uitgangspunt geweest en staat nog ferm overeind. Met de combinatie van commercieel programma (bioscoop), wonen en gebouwd parkeren is er een aangepast en compacter plan ontwikkeld dat volledig aansluit bij deze uitgangspunten. Dat plan voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van het Katwolderplein ligt nu ter besluitvorming voor.

In januari 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het zelf realiseren, in eigendom houden en exploiteren van de parkeergarage Katwolderplein. In 2012 is hiervoor door de raad tevens een investeringskrediet beschikbaar gesteld. In juli 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de gehele gebiedsontwikkeling Vogelbuurt/Katwolderplein/parkeergarage. Deze gebiedsontwikkeling was gebaseerd op een door deltaWonen en Multi Vastgoed B.V. (hierna: Multi) ontwikkeld planconcept. Dit planconcept ging uit van de ontwikkeling en realisatie van woningen in de Vogelbuurt door deltaWonen, het ontwikkelen en realiseren van commerciële ruimte en woningen op het Katwolderplein door Multi en de ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage door de gemeente. Het grootste deel van de nieuwe Vogelbuurt, 61 woningen, is inmiddels gebouwd en bewoond.

Bij de uitwerking van het planconcept bleek in 2013 dat het beoogde programma dat uitging van een bioscoop met circa 1.500 zitplaatsen, circa 9.500 m² commerciële ruimte en circa 90 vrije sector woningen voor de ontwikkelaar (Multi) niet haalbaar te zijn. Er bleek onvoldoende vraag te zijn naar commerciële ruimte op deze locatie en ook voor het woningprogramma bleek als gevolg van de aanhoudende slechte situatie op de woningmarkt onvoldoende afzetmogelijkheid te zijn. Het programma voor dit beoogde plan kwam uit een andere economische tijd en sloot niet meer aan bij de verwachte toekomstige behoeften.

Met de informatienota van 12 februari 2013 is de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. In deze informatienota is ook aangegeven dat een drietal scenario's voor de locatieontwikkeling van het Katwolderplein zou worden uitgewerkt. In juli 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de conclusie dat het later of gefaseerd uitvoeren van het oorspronkelijke plan voor het Katwolderplein niet langer realistisch is. Ook is gekozen voor het scenario waarbij een nieuwe planopzet met een kleiner commercieel- en woonprogramma dan in het oorspronkelijke plan voor het Katwolderplein wordt ontwikkeld. Dit heeft mede als gevolg dat er minder opbrengsten in dit project gegenereerd worden.

Met de ervaring dat er voor het oorspronkelijke plan, als gevolg van de te grote omvang van het commerciële programma, onvoldoende afzetmogelijkheden waren en dat daardoor de realisatie van het plan niet van de grond kwam is ingezet op ontwikkeling van een plan waarvan de realisatie, al dan

Datum 8 oktober 2014

niet gefaseerd, verzekerd zou zijn. Sleutelbegrippen daarbij waren: haalbaar programma, ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en faseerbaarheid.

Inmiddels is er een realistisch en kwalitatief goed plan voor het Katwolderplein ontwikkeld en is er met Multi en deltaWonen overeenstemming bereikt over het programma, de ontwerpen en de overeenkomsten voor blok A van het Katwolderplein. Blok A vormt het eerste deel van het Katwolderplein en bestaat uit een bioscoop met circa 1.500 zitplaatsen, circa 1.650 m² commerciële ruimte, een parkeergarage met circa 710 parkeerplaatsen en 23 sociale huurwoningen ter afronding van de Vogelbuurt.

Zowel het commerciële programma als het woningprogramma is in omvang teruggebracht en sluit nu beter aan bij de schaal van de Kamperpoort. Het kleinere commerciële programma is nu uitsluitend complementair aan het aanbod in de binnenstad. Het plan kan gefaseerd in drie afzonderlijke bouwblokken worden uitgevoerd. Met het sluiten van de overeenkomsten met Multi en deltaWonen en het vaststellen van de ontwerpen komt de realisatie van het Katwolderplein weer een stap dichterbij.

De gebiedsontwikkeling Vogelbuurt/Katwolderplein vormt een belangrijk onderdeel van de totale herstructurering van de Kamperpoort. Uitgangspunt is dat de gebiedsontwikkeling leidt tot een programmatisch en stedenbouwkundig optimale invulling van het plangebied en dat de gebiedsontwikkeling een hoogwaardige bijdrage levert aan de herstructurering van de Kamperpoort. Daarnaast dient de strategische ligging van het plangebied aan de route A28-binnenstad optimaal benut te worden voor het creëren van parkeerruimte ten behoeve van de binnenstad voor nu en later. Het streven is en blijft om een gebiedsontwikkeling te realiseren die zoveel als mogelijk overeenstemt met het op 5 juli 2011 door uw gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Structuurontwerp (groene boekje). De huidige plannen voor Blok A sluiten aan bij de voor de gebiedsontwikkeling geformuleerde uitgangspunten en de beoogde kwaliteit.

De stedenbouwkundige opzet van de gebiedsontwikkeling is eigen voor de locatie maar is goed afgestemd met de andere projecten rondom het Waterplein (Roelenweg-Oost en Kraanbolwerk). De Rodetorenbrug voor langzaam verkeer tussen het Katwolderplein en de binnenstad is inmiddels aangelegd en in gebruik. Nu ook de studentenhuisvesting aan de Roelenweg gereed is kan dit gebied met stedelijke voorzieningen waarin stedelijk wordt gewoond zijn eigen stedelijke dynamiek ontwikkelen en aansluiting vinden bij de binnenstad.

Aan de Pannekoekendijk blijft voldoende ruimte beschikbaar voor het te verplaatsen busstation en de reconstructie van de Pannenkeendijk en Harm Smeengekade. De ontwikkeling van het Katwolderplein sluit hiermee prima aan bij omliggende projecten.

In de zomer van 2014 zijn het Voorlopig Ontwerp voor de bioscoop en het Voorlopig Ontwerp voor de parkeergarage en het Schetsontwerp voor de woningen in de 2^e fase van de Vogelbuurt gereed gekomen. Op basis hiervan zijn er overeenkomsten opgesteld met deltaWonen en Multi. Ook is de businesscase voor de parkeergarage geactualiseerd evenals de grondexploitaties voor het Katwolderplein en Kamperpoort. Tevens is het bestemmingsplan vastgesteld om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Besluitvorming over de voorliggende ontwerpen, overeenkomsten en financiële onderleggers is nodig om de daadwerkelijke realisatie van het Katwolderplein in 2015 te kunnen starten.

Datum 8 oktober 2014

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van het project Katwolderplein, bestaande uit een bioscoop en commerciële ruimten (Multi), parkeergarage (gemeente) en woningbouw (DeltaWonen)

Argumenten

1A1 Overeenkomsten met Multi en deltaWonen voorzien in een plan voor 'Blok A' en het Vogelbuurt-deel van 'Blok B' dat voor alle partijen te realiseren is.

Passend bij het door de Raad gekozen scenario wordt nu de uitwerking van Blok A voorgelegd waarbij de oppervlakte van het commerciële programma drastisch naar beneden is gebracht en de bouw van de parkeergarage en het commerciële programma is zo veel mogelijk losgekoppeld. Hiermee ligt nu een plan voor waarbij Multi een bioscoop, supermarkt en een aantal kleine commerciële ruimten realiseert. Voor de koop van de bioscoop heeft Multi een overeenkomst gesloten met Pathé, voor de ruimte voor de supermarkt worden gesprekken gevoerd met Lidl en is een belegger gevonden. Hierdoor geeft Multi aan dat de ontwikkeling voor hen daadwerkelijk te realiseren is. Voor de gemeente geldt dat er een parkeergarage wordt gerealiseerd van circa 710 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 500 ten behoeve van binnenstadparkeren, het overige is voor het programma van bioscoop en supermarkt. Voor de parkeergarage geldt dat er een positieve businesscase is, waardoor het huidige plan ook voor de gemeente te realiseren is. DeltaWonen wil graag de Vogelbuurt afronden en heeft middelen om de resterende 23 woningen te realiseren.

Met Multi zijn in de 'Samenwerkings- en Koopovereenkomst Katwolderplein Zwolle 2014' afspraken vastgelegd over de verdere planontwikkeling en realisatie van de commerciële voorzieningen en de parkeergarage in 'Blok A' van het Katwolderplein alsmede over de inrichting en aanleg van het openbaar gebied. Met Multi zijn ook afspraken gemaakt over de gronduitgifte door de gemeente aan Multi ten behoeve van de realisatie van het door Multi te realiseren bouwprogramma. Deze afspraken zijn in de overeenkomst vastgelegd. Verder is onder andere vastgelegd dat Multi tot 1 juli 2015 exclusiviteit behoudt voor de ontwikkeling van 'Blok B' en 'Blok C' van het Katwolderplein. Multi heeft de exclusiviteit voor Blok B en C tot 1 juli 2015 om de mogelijkheid van een integrale en gelijktijdige realisatie van de Blokken A, B en C tot het moment van de start van de bouw van Blok A open te houden. Multi wordt met de beperkte exclusiviteitsperiode gemotiveerd om tempo te maken met het ontwikkelen van een passend bouwplan voor Blok B en C en het vinden van afnemers en financiering voor het op Blok B en C te realiseren vastgoed. Voor Multi en haar afnemers en ook voor de gemeente is het van belang dat er op Blok B en C een bouwplan wordt ontwikkeld dat wat programma betreft goed aansluit bij het programma van Blok A.

Met deltaWonen zijn in de 'Overeenkomst tot Wijziging en Aanvulling van de Ontwikkel-, realisatie- en Koopovereenkomst Vogelbuurt Zwolle' afspraken vastgelegd over de ontwikkeling en realisatie van 23 woningen die de 2^e en laatste fase van de Vogelbuurt vormen. De woningen worden deels in 'Blok A' en deels in 'Blok B' gerealiseerd. In de overeenkomst met deltaWonen zijn ook de afspraken over de gronduitgifte ten behoeve van de te realiseren woningen vastgelegd.

1A2 Het Voorlopige Ontwerp voor zowel bioscoop als parkeergarage passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgesteld voor de Kamperpoort

De ontwerpen van zowel bioscoop als parkeergarage zijn getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor de Kamperpoort zijn vastgesteld. Deze zijn nu op het niveau van een

Datum 8 oktober 2014

Voorlopig Ontwerp en passen binnen deze randvoorwaarden. In overleg met de ontwikkelaar zal in het verdere ontwerp gekeken worden naar uitstraling en reclame-uitingen t.b.v. zowel supermarkt als bioscoop en de passend te maken bij deze locatie aan de rand van de binnenstad.

1B1 De bijbehorende grondexploitatie is geactualiseerd en aangepast.

De grondexploitatie wordt nader toegelicht onder Financien.

1C1 Voor het nadelige resultaat moet een voorziening worden getroffen

Voorgesteld wordt om het tekort van € 622.545,- te dekken uit de vrije ruimte in de algemene concernreserve.

2A1 Het huidige ontwerp van de parkeergarage voorziet met circa 710 parkeerplaatsen in voldoende plekken voor zowel de binnenstad als het nu op het Katwolderplein te realiseren programma.

De parkeergarage, waarvoor het V.O. gereed is, voorziet in circa 710 parkeerplaatsen. Bij het ontwerpen van de parkeergarage zijn een aantal uitgangspunten meegegeven. De gemeenteraad heeft in een eerder stadium besloten dat er op het Katwolderplein 500 plekken ten behoeve van binnenstadparkeren gerealiseerd moeten worden. Het huidige ontwerp voorziet in deze 500 parkeerplaatsen voor binnenstadparkeren en in circa 210 parkeerplaatsen voor het nu te realiseren programma (Blok A) van het Katwolderplein zelf (de bioscoop en supermarkt). Omdat de omvang van het programma naar beneden is gebracht is ook het aantal parkeerplekken hiervoor minder geworden. Deze plekken worden gerealiseerd in een parkeergarage die één laags ondergronds is en vijf lagen bovengronds, waarbij niet is uitgegaan van een gefaseerde uitvoering.

2A2 De huidige businesscase voor de parkeergarage heeft een positief resultaat van circa € 12 mln.

In een eerder stadium is door de gemeenteraad besloten om de parkeergarage Katwolderplein zelf te realiseren, exploiteren en in eigen beheer te houden. Hiervoor is op basis van het nieuwe plan een businesscase opgesteld. In deze business case wordt de parkeergarage over een periode van 50 jaar bekeken op zowel investering als exploitatie. In bijlage 4 is deze businesscase weergegeven. Rekening houdend met aanloopverliezen en begroot op een relatief conservatieve bezetting komt deze business case uit op een positief saldo van circa € 12 mln.. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeergarage qua tarieven onder het binnenstadsregime valt, waarbij rekening is gehouden met een driejaarlijkse tariefsverhoging.

2B1 Het gewijzigde krediet is een afgeleide van het reeds beschikbaar gestelde investeringskrediet

De gemeenteraad heeft in 2012 een investeringskrediet beschikbaar gesteld van € 37.4 mln voor de realisatie van de parkeergarage Katwolderplein met een parkeeromvang van ca. 1000 plekken . Door de aanpassing van het ontwerp, het realiseren van een kleinere garage en het loskoppelen van de parkeergarage en commercieel programma zijn de investeringskosten lager in deze variant. Daarom kan het investeringskrediet dat reeds beschikbaar gesteld is worden verlaagd tot € 26,4 mln.. De tijdelijke aanloopverliezen ten laste van de reserve parkeren zullen echter wel stijgen van € 2,1 mln. naar €2,5 mln.

Risico's

Datum 8 oktober 2014

Er is een risicoscan uitgevoerd voor het project, deze is geactualiseerd t.b.v. de besluitvorming over de overeenkomsten. Een aantal risico's worden hieronder apart toegelicht.

1 De ontwikkeling en realisatie van het commerciële programma komt toch niet van de grond.

In de overeenkomst met Multi is vastgelegd dat Multi en de gemeente gelijktijdig opdracht verlenen voor de realisatie van respectievelijk het commerciële programma (o.a. bioscoop en supermarkt) en de parkeergarage. In het geval dat Multi het commerciële programma niet kan laten realiseren en geen opdracht geeft voor de realisatie daarvan kan de gemeente besluiten geen opdracht te verlenen voor de bouw van de parkeergarage. Voor de situatie waarbij door Multi wel opdracht wordt verleend voor de realisatie van het commerciële programma maar de realisatie niet (tijdig) wordt voltooid zijn in de overeenkomst met Multi waarborgen opgenomen waarmee de schade voor de gemeente beperkt wordt. Daarnaast zou in de huidige opzet de parkeergarage solitair ontwikkeld kunnen worden, waarmee het gemeentelijke deel van de ontwikkeling wel door gaat en in de parkeerbehoefte van de binnenstad wordt voorzien.

2 De uitgangspunten van de businesscase voor de parkeergarage worden niet gerealiseerd.

In de businesscase zijn bepaalde uitgangspunten genomen. Denk daarbij aan hoogte van tarieven, onderhoudsplanung etc. welke van invloed zijn op de exploitatie. Mocht er bijvoorbeeld gekozen worden om anders met tarieven om te gaan dan heeft dat een direct effect op de uitkomst van de businesscase welke momenteel sluit op circa € 12 mio positief.

3 De opbrengst van het in de toekomst te realiseren programma van blok B en C blijft achter bij de verwachtingen.

In deze beslisnota wordt een besluit gevraagd over de realisatie van Blok A. Het woningbouw en commerciële programma voor Blok B en C is echter wel onderdeel van het project en daarmee de grondexploitatie. Er zijn in de grondexploitatie aannames gedaan voor de planning en het programma. Dit is relatief conservatief en er is getracht dit zo realistisch mogelijk te doen. Mocht echter blijken dat het beoogde programma niet of later gerealiseerd zal worden dan zal dit gevolgen hebben voor het resultaat van de grondexploitaties.

4 De parkeercapaciteit is berekend op basis van het programma van Blok A.

De capaciteit van 710 parkeerplekken is berekend op basis van het programma van Blok A: de bioscoop en supermarkt. Bij ontwikkeling van Blok B en C (het woningbouwprogramma en het commerciële programma) zal opnieuw bezien moeten worden welk effect dit heeft op de parkeerbalans en op welke manier het parkeervraagstuk kan worden opgelost. Uitgangspunt voor zowel de ontwikkeling in blok B en C van het Katwolderplein als de overige ontwikkelingen in de Kamperpoort is dat de parkeervraag op eigen terrein opgelost wordt. Voor Blok B en C kan dit betekenen dat een al dan niet verdiepte gebouwde parkeervoorziening in de planontwikkeling voor deze beide blokken betrokken moet worden.

5 De bezetting en verwachte inkomsten zijn nu richtinggevend maar zijn afhankelijk van de totale parkeercapaciteit van de binnenstad.

Door het beleid parkeersturing en tarifiering is de context van de exploitatie van de parkeergarage Katwolderplein gewijzigd. Volgens dat beleid zal de inzet van de nieuwe parkeergarage – de parkeerlocatie bij uitstek – deel gaan uitmaken van de optimalisering van de totale parkeercapaciteit in en rondom de binnenstad van Zwolle. De bezetting van de garage is dan mede resultaat van dit beleid

Datum 8 oktober 2014

waardoor het rendement van Katwolderplein niet als 'stand alone' beoordeeld kan worden. Met de realisatie van het Katwolderplein wordt een groot deel van de parkeerbehoefte zoals omschreven in de parkeerbalans ingevuld. Een voortdurende actualisatie moet leiden tot de verfijning van de resterende parkeeropgave in het noordwestelijke deel rondom de binnenstad (Noordereiland). Een kloppende parkeerbalans is van belang voor een gezonde exploitatie. Denkbaar is dat de parkeergarage op zaterdagmiddag het laatst volloopt omdat eerst de capaciteit in de eerste schil – mede door de lage tarieven – zal worden benut. De gemiddelde bezetting van Katwolderplein kan daardoor afnemen.

6 Bij de bepaling van de geraamde inkomsten is als uitgangspunt genomen dat de tarieven 3-jaarlijks stijgen

Voor de doorrekening van de business Case is als uitgangspunt genomen dat de tarieven 1 keer per 3 jaar worden verhoogd met gemiddeld 2% per jaar, conform het vastgestelde tariefbeleid. De ervaring van de laatste jaren laat zien dat de politieke en maatschappelijke belangstelling voor de parkeertarieven groot is en de vanzelfsprekendheid om tarieven te indexeren afneemt. De tariefstelling van de parkeergarage Katwolderplein is onderdeel van de tariefstelling van de totale parkeercapaciteit. Indien de raad in de toekomst besluit tot een ander tarievenbeleid, heeft dit consequenties voor het exploitatieresultaat van de parkeergarage katwolderplein en de aanloopverliezen die ten laste van de reserve parkeren komen.

Financiën

De financiële aspecten vallen uiteen in twee onderdelen:

1 De consequenties voor de grondexploitatie Katwolderplein

Voor het gebied Kamperpoort zijn er twee grondexploitaties te weten de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort-Midden en de grondexploitatie Katwolderplein. In februari 2007 is door de Raad besloten de exploitatieresultaten van deze twee grondexploitaties met elkaar te verevenen, waarbij het saldo van deze twee exploitatieresultaten minimaal budgettair neutraal moet zijn.

De vigerende grondexploitatie Katwolderplein, welke is opgenomen in de MPV 2014 en sluit op een netto exploitatieresultaat van € 3,7 miljoen nadelig, is gebaseerd op het "oude" woningbouw en commerciële programma. Dit tekort is volledig gedekt na verevening met de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort-Midden met een postief saldo van 4,3 mln (MPV 2014). voordelig. Het netto exploitatieresultaat van de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort bedraagt in de MPV 2014 € 0,6 miljoen voordelig.

De geactualiseerde grondexploitatie Katwolderplein, welke door de raad dient te worden vastgesteld, is gebaseerd op zowel het nieuwe plan als het bereikte onderhandelingsresultaat met de marktpartijen. De grondexploitatie wordt toegelicht in de vertrouwelijke bijlage.

Kosten

De totale nominale kosten van de geactualiseerde grondexploitatie bedragen ca. € 15,6 miljoen. De civieltechnische kostenraming is geactualiseerd en gebracht naar prijspeil 01-01-2014. De benodigde planontwikkelingskosten en kosten voor Voorbereiding en Toezicht op Uitvoering zijn geüpdate. De in 2014 werkelijk gerealiseerde kosten zijn tot en met peildatum 15 september 2014 verwerkt in de

Datum 8 oktober 2014

geactualiseerde grondexploitatie. De totale fasering is aangepast aan de integrale planning van september 2014.

Opbrengsten

De totale nominale opbrengsten van de geactualiseerde grondexploitatie bedragen ca. € 11,2 miljoen. Tevens is de totale fasering aangepast aan de integrale planning van september 2014.

Exploitatieresultaat

Op basis van de hierboven genoemde uitgangspunten en de gehanteerde aannames welke ten grondslag liggen aan de onderhevige berekeningen, bedraagt het exploitatieresultaat Katwolderplein op startwaarde (prijsspeil 1-1-2014) ca. € 4,9 mln. nadelig. Na verevening met de grondexploitatie Kamperpoort-Midden (netto exploitatieresultaat op startwaarde van 4,3 mln. voordelig) ontstaat een restant tekort van € 622.545,-. Geconcludeerd moet worden dat niet meer wordt voldaan aan de taakstelling budgettair neutraal na verevening conform het raadsbesluit uit 2007. Voorgesteld wordt om het tekort van € 622.545,- te dekken vanuit de vrije ruimte in de algemene concernreserve. Geconcludeerd moet worden dat het resultaat van de geconsolideerde grondexploitatie Kamperpoort met circa 1,2 mln. is verslechterd.

2 De consequenties voor de investering en exploitatie van de parkeergarage.

Op basis van de businesscase is aangetoond dat een rendabele parkeergarage met deze omvang mogelijk is. Het benodigde investeringskrediet is € 26,4 mln. Dit is het bedrag voor het totaal van realisatiekosten van het vastgoed parkeergarage en de kosten van inrichting en installaties in de parkeergarage. De kapitaallasten verbonden aan dit krediet worden opgenomen in de parkeerexploitatie Wijkzaken. Overschotten of tekorten worden met de Reserve Parkeren verrekend. De parkeerexploitatie biedt over 50 jaren de noodzakelijke dekking van de kapitaallasten van de parkeergarage. Dit neemt niet weg dat in de eerste 6 jaren een aanloopverlies van totaal € 2,5 mln. verwacht wordt omdat de bezetting nog niet op gewenst niveau is. Daarnaast wordt € 750.000,- van de voorbereidingskosten afgeboekt omdat deze kosten geen bijdrage meer leveren aan deze parkeervariant. De business case van de parkeergarage is vertrouwelijk bijgesloten.

Communicatie

De meest belanghebbenden: Multi, deltaWonen en de bewoners via de Klankbordgroep Kamperpoort zijn op de hoogte en geïnformeerd over dit voorstel.

Vervolg

Na besluitvorming over dit onderwerp zullen de overeenkomsten met deltaWonen en Multi gesloten worden en het ontwerptraject verder vervolg krijgen. Daarnaast zal in januari 2015 de aanbesteding van de parkeergarage plaats vinden. De start van de realisatie van het commerciële programma en de parkeergarage is momenteel verwacht medio 2015.

Instemming met deze beslisnota betekent, dat ons college zorg draagt voor ontwerp, verdere voorbereiding en realisatie van de parkeergarage Katwolderplein binnen de met deze beslisnota vast te stellen kaders (zowel inhoudelijk, technisch als financieel).

Datum 8 oktober 2014

Mochten zich afwijkingen van deze kaderstelling aftekenen dan zullen wij uw raad hierover informeren en waar nodig voorstellen doen voor nadere besluitvorming tot afwijking respectievelijk wijziging van de kaderstelling.

Openbaarheid

Dit raadsvoorstel is openbaar. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente en het financieel economisch belang van de wederpartij, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van Bestuur geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijlagen 1, 2, 3 en 4.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris