

Raadsvoorstel en -besluit

2023-0139859

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
27/10/23
Geheim - Grondexploitatie Maasterras
West.pdf

Grondexploitatie Maasterras-West

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting zoals gesteld in artikel 189 van de Gemeentewet. te besluiten:

1. De grondexploitatie Maasterras West en de grondexploitatiebegroting zoals opgenomen in de geheime bijlage 1 vast te stellen en een uitvoeringskrediet te verlenen van € 10,0 miljoen in aanvulling op eerdere verstrekte kredieten;
2. Een aanvullende verliesvoorziening te treffen van € 8,0 miljoen voor het verwachte negatieve planresultaat van € 8,5 miljoen (netto contante waarde per 1 januari 2024) ten laste van de reserve Uitvoeringsprogramma Gebiedsontwikkeling en de WBI subsidie;
3. Een bedrag van € 1,3 miljoen te reserveren in de reserve Weerstandsvermogen Grondbedrijf en deze middelen te onttrekken uit de reserve Uitvoeringsprogramma Gebiedsontwikkeling als dekking van de risico's voor deze grondexploitatie;
4. Akkoord te gaan met het autoriseren van:
 - € 333.000 voor 2024 aan investeringsbudget voor infrastructuur, verharding Brugweg-midden;
 - € 242.000 voor 2024 aan investeringsbudget voor riolering Brugweg-midden;
 - € 893.000 voor 2024 aan investeringsbudget voor de persleiding Brugweg;

en in de Kadernota 2025 de actuele inzichten in de voorgenomen investeringen voor 2025-2028 integraal te verwerken;

5. Kennis te nemen van de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 1 (Grondexploitatie Maasterras-West);

De secretaris,

De burgemeester,

Grondexploitatie Maasterras-West

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Raadsprogramma

Met uw raadsprogramma krachtig Zwijndrecht 2.0 streeft uw raad naar leefbare, gedifferentieerde wijken, waarin bewoners van Zwijndrecht gezond kunnen leven en wooncarrière kunnen maken. Een van de gebieden, die in ontwikkeling zijn om hieraan vorm te geven is het Stationskwartier.

Stationskwartier

De ontwikkeling van het Stationskwartier krijgt steeds meer vorm. Na de vaststelling van het Masterplan eind 2019 is de planontwikkeling doorgegaan. Op basis van het masterplan is met Woonkracht10 op 28-11-2019 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten voor zowel de Indische buurt als Maasterras-West. In 2021 heeft u de grondexploitaties voor de Indische buurt en voor Stadstuinen vastgesteld. In dit voorstel vragen wij u om de grondexploitatie voor Maasterras-West vast te stellen waardoor met de uitvoering van dit deelproject kan worden gestart.

Samenwerking

Woonkracht10 en de gemeente hebben een partnerselectie georganiseerd voor de ontwikkeling van Maasterras-West. VORM/Blauwhoed heeft deze partnerselectie gewonnen en in september 2021 is een exclusiviteitsovereenkomst gesloten met deze ontwikkelcombinatie.

De afgelopen twee jaar is intensief samengewerkt om tot een haalbaar plan te komen. De gewijzigde economische situatie en de gestegen bouwkosten hebben ertoe geleid dat het proces langer duurde dan in eerste instantie voorzien. In mei 2023 heeft de Stuurgroep Maasterras-west, bestaande uit de directies van Vorm, Blauwhoed en WK10 en de portefeuillehouder van gemeente Zwijndrecht het plan vastgesteld, wat voldoende haalbaar was om de haalbaarheidsfase af te sluiten. In de afgelopen maanden is, conform de bepalingen in de exclusiviteitsovereenkomst, gewerkt aan de uitwerking van de contracten.

Ook de samenwerking met Woonkracht10 is gewijzigd. Woonkracht10 zou volgens de SOK haar eigendommen in Maasterras-West inbrengen om financiering te genereren voor de nieuwbouw in de andere projecten. Doordat het planproces voor Maasterras-West langer duurde was er voor Woonkracht10 geen zekerheid over de opbrengsten van de door haar ingebrachte woningen en kon zij geen investeringsbeslissing voor Indische buurt nemen. U heeft daarom op 18-4-2023 besloten een krediet beschikbaar te stellen om het woningcomplex van Woonkracht10 over te nemen voor het bij de samenwerkingsovereenkomst voorziene bedrag. Hiermee werd Maasterras-West een traditionele gemeentelijke grondexploitatie.

Grondexploitatie Maasterras-West

Door nu de grondexploitatie van Maasterras-West vast te stellen wordt ook het financiële kader gegeven waarbinnen de ontwikkeling kan worden uitgevoerd en op basis waarvan afspraken met VORM/Blauwhoed kunnen worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst/ grondreservering.

Met de realisatie van het Maasterras-West worden 189 koopwoningen gebouwd in een groene en duurzame buurt, ter vervanging van 67 verouderde sociale huurwoningen. Dit helpt ons om de gemeente aantrekkelijk te maken zoals benoemd in het raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0 door woonruimte te bieden voor iedereen die in Zwijndrecht wil (blijven) wonen met een gevarieerd aanbod aan woningen onder de NHG-grens.

De gemeente brengt haar eigen gronden, inclusief de van Woonkracht10 aan te kopen gronden in ontwikkeling, hiervoor is een grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie wordt onderscheid gemaakt tussen de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied zelf (binnenplannen) en de infrastructuur buiten het plangebied (bovenwijkse voorzieningen). Zo worden niet alleen de verkeerskundige ingrepen, maar ook nieuwe groen- en waterverbindingen gerealiseerd, om de buurt ook voor de toekomst klimaatbestendig in te richten.

Bovenwijkse voorzieningen

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan GVVP heeft u infrastructurele maatregelen opgenomen die gewenst of noodzakelijk zijn voor de verduurzaming van de mobiliteit. Deze zijn ook beschreven in het Masterplan Stationskwartier. Dit zijn planoverstijgende infrastructurele maatregelen die noodzakelijk zijn om het Stationskwartier als geheel te ontwikkelen. Deze maatregelen dienen de gehele stad en niet alleen het ontwikkelgebied Maasterras-West.

De kosten van deze bovenwijkse voorzieningen mogen conform het BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) niet (volledig) ten laste worden gebracht van de grondexploitatie. Het BBV bepaalt dat de beginselen van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit in acht moeten worden genomen bij de toerekening van kosten aan een project. Daarom worden sommige kosten gedeeltelijk opgenomen in het gemeentelijk investeringsprogramma (IP) en ten laste gebracht van de nog op te stellen grondexploitaties zoals Maasterras-Oost en particuliere ontwikkelingen.

Op basis van verkeersmodellen is berekend welk deel van het toekomstige verkeer het gevolg is van de nieuwe gebiedsontwikkelingen en is beredeneerd wat het effect van de voorziening is op de kwaliteit of extra ontwikkelingsmogelijkheden van de ontwikkellocatie. Dit deel van de kosten wordt ten laste van de betreffende grondexploitatie gebracht. De rest van de kosten komt naar rato ten laste van het investeringsprogramma (IP) en de voorziening riolering.

In de grondexploitatie voor Maasterras-West zijn daarom ook al kosten opgenomen voor het deel van de bovenwijkse voorzieningen waar dit project aan moet bijdragen op het moment dat deze worden gerealiseerd. Dit zijn de Brugweg-oost (die verlegd moet worden om Maasterras-Oost te realiseren), de Largas (kruispunt Brugweg – Karel Doormanweg) en het autovrij maken van de Karel Doormanweg. Deze financiële reservering houdt nog niet in dat het besluit over de realisatie al wordt genomen.

Conform de financiële verordening wordt de besluitvorming over de inzet van middelen uit het IP telkens apart aan de raad voorgelegd samen met de betreffende grondexploitatie.. Er wordt nu geen besluit gevraagd of genomen voor de uitvoering van de hiervoor genoemde bovenwijkse voorzieningen omdat zij niet nodig zijn om Maasterras-West te realiseren.

Om Maasterras-West geheel te realiseren is het wel noodzakelijk om de Brugweg-midden, de aansluiting van de Brugweg-midden op de Burgemeester Doumaweg en de onderdoorgang Burgemeester Doumaweg-A12 aan te leggen. Niet de gehele kosten hiervoor zijn conform de BBV in deze grondexploitatie opgenomen. Daarom worden hiervoor ook andere investeringsbronnen gebruikt.

Wat wordt er uitgevoerd

Met de vaststelling van de grondexploitatie Maasterras West en daarin meegenomen de kredietaanvraag voor een aantal investeringsprojecten is krediet beschikbaar om de volgende zaken nu uit te voeren:

- Bouw- en woonrijp maken plangebied Maasterras West inclusief waterbak onder de A16
- Bouwrijp maken Brugweg-midden als bouwweg voor de realisatie
- Vervanging rioolpersleiding ter plaatse van de Brugweg-midden

Deze adviesnota heeft tot doel voor deelgebied Maasterras-West de financiële kaders vast te leggen waarbinnen deze ontwikkeling tot stand gebracht kan worden.

Eerdere besluitvorming

Kredietaanvraag Stationskwartier 2022-2023 - Raadsvoorstel

Grondexploitatie Indische Buurt - Raadsvoorstel

Partnerselectieprocedure Maasterras Stationskwartier - Adviesnota

Masterplan DiZtrikt Noord - Raadsvoorstel

Strategische verwerving Maasterras-West tbv garantie WK10 - Raadsvoorstel

GVVP - Raadsvoorstel

GREX Stadstuinen - Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Stationskwartier Zwijndrecht en beeldkwaliteitsplan - Raadsvoorstel

Beoogd effect

Uitvoering van de gebiedsontwikkeling Stationskwartier in lijn met eerdere besluitvorming waarbij uiterlijk in 2030 189 nieuwe woningen zijn gerealiseerd op Maasterras-West.

Argumenten

1.1. Met de vaststelling van de grondexploitatie Maasterras-West wordt er een essentiële stap gezet in de uitvoering van het raadsprogramma.

Belangrijke onderwerpen in het raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0 (2022-2026) zijn een het hervinden van een evenwichtige bevolkingssamenstelling, gemengde wijken, waarin de afbouw van goedkope sociale huurwoningen en doorstroming een rol spelen, bijzondere woonvormen zoals senioren en woonzorg, klimaatbestendige en leefbare openbare ruimte, een groener en blauwer Zwijndrecht en verduurzaming van de mobiliteit (de mobiliteitstransitie). Met het nu voorliggende plan voor Maasterras-West wordt een stap gezet op alle domeinen en een leefbare, gedifferentieerde wijk toegevoegd aan Zwijndrecht.

1.2 Met de vaststelling van de grondexploitatie Maasterras-West is er een financieel kader voor de herontwikkeling van dit plangebied en kan er tot uitvoering overgegaan worden.

Met de uitvoering van het plan voor Maasterras-West worden 67 verouderde sociale huurwoningen gesloopt en 189 betaalbare koopwoningen gebouwd. Het in balans brengen van de woningvoorraad is één van de uitgangspunten in het raadsprogramma. Dat gebeurt door gedifferentieerde wijken te maken. Door het differentiëren van de sociale woningvoorraad en het toevoegen van woningen in verschillende segmenten krijgen inwoners de kans om binnen onze gemeentegrenzen wooncarrière te maken en ontstaat doorstroming op de woningmarkt.

1.3. De grondexploitatie is een vertaling van ruimtelijke, programmatische en contractuele uitgangspunten. Het is een begroting van kosten en opbrengsten van het meest waarschijnlijke ontwikkelscenario bij een aantal onzekere factoren.

Het schetsontwerp voor Maasterras-West is gebaseerd op de uitgangspunten van het Masterplan en het bestemmingsplan. Het ontwerp van de buitenruimte en het woningbouwprogramma is de uitkomst van de haalbaarheidsfase die gezamenlijk met Woonkracht10 en de beoogde ontwikkelaar is doorlopen zoals afgesproken in de Exclusiviteitsovereenkomst.

De opbrengsten bestaan uit de grondverkoop van bouwrijpe kavels aan de ontwikkelaar. Deze grondopbrengsten zijn residueel bepaald en pre-contractueel overeengekomen. Een taxatie wijst uit dat de grondprijs marktconform is en niet leidt tot ongeoorloofde staatssteun.

De kosten betreffen in hoofdlijn:

- Verwervingskosten: de gemeente heeft een koopovereenkomst gesloten met Woonkracht10.
- Bouw- en woonrijp maken: sloopkosten, opruimen, mogelijk saneren, grondwerk, aanleg riolering voor woningen.
- Inrichting openbaar gebied na realisatie van de woningen.
- Kosten aan bovenwijkse voorzieningen toerekenbaar aan deze ontwikkeling.
- Plankosten uit het verleden, maar ook nog te maken plankosten.

1.4. In de gemeentebegroting is financieel ruimte om de werkzaamheden uit te voeren.

De dekking van de kosten en het resultaat op de grondexploitatie is in dit voorstel aangetoond. U moet de bedragen vrijgeven voor besteding. Van het totale kostenniveau is reeds krediet verstrekt voor de verwerving van de eigendommen van Woonkracht10 en is een voorbereidingskrediet verstrekt. Het

nog benodigde uitvoeringskrediet bedraagt hiermee € 10,0 miljoen. Dit bedrag is benodigd om alle nog te maken kosten aan Maasterras-West te kunnen betalen tot aan einde planperiode in 2029.

1.5. Als de ontwikkeling op basis van de uitgangspunten in de grondexploitatie wordt uitgevoerd past het binnen de kaders van de verkregen WBI subsidie.

De ontwikkeling van Maasterras-West maakt deel uit van de businesscase Stationskwartier, welke ten grondslag lag aan de in 2021 toegekende WBI subsidie (€ 4,7 miljoen). Een belangrijke voorwaarde hierbij is om binnen drie jaar te starten met de bouw van (met name betaalbare) woningen in het Stationskwartier en dat deze woningen vóór 2030 gerealiseerd zijn.

2.1 Voor grondexploitaties die behoren tot de gebiedsontwikkelingen DiZtrikt en Noordoever heeft u in 2019 een bedrag van € 20 miljoen gereserveerd in een aparte reserve Uitvoeringsprogramma Gebiedsontwikkeling.

Maasterras-West behoort tot de gebiedsontwikkelingen DiZtrikt. Het verwachte planresultaat voor dit project is negatief. De kosten gemoeid met deze binnenstedelijke ontwikkeling zijn hoog, mede doordat het een sloop- nieuwbouw project is. Doordat de woningprijzen in Zwijndrecht relatief laag zijn en extra (geluids)maatregelen aan woningen noodzakelijk zijn vanwege de ligging tussen A16 en spoor is de residuele grondwaarde ook relatief laag. In (de geheime) bijlage 1 staat beschreven hoe dit negatieve resultaat past binnen deze reserve.

3.1. Deze risicoreservering past binnen de reserve Uitvoeringsprogramma Gebiedsontwikkeling.

Bij een grondexploitatie hoort altijd ook een risicoreservering. Dit bedrag wordt gereserveerd als aparte beslaglegging op de reserve, voor de situatie dat deze risico's zich voordoen. Te denken valt aan vertraging in de uitgifte door het wegvallen van de woningvraag en hogere civieltechnische kosten door tegenvallers of hogere prijsstijgingen dan voorzien. Het bedrag bestaat uit de kans van optreden van de risico's en kansen vermenigvuldigd met het gevolg. Zie (geheime) bijlage 1.

4.1. Om het Stationskwartier als geheel te ontwikkelen zijn er verschillende planoverstijgende infrastructurele maatregelen (bovenwijkse voorzieningen) noodzakelijk.

Het opgenomen investeringsprogramma inclusief de infrastructuur Brugweg-midden en de rioleringspersleiding is verwerkt bij het opstellen van de begroting 2024. De investeringen en bijbehorende kapitaallasten zijn gedekt in de begroting 2024-2027. Volgens artikel 3 van de Financiële verordening gemeente Zwijndrecht moeten investeringen die zijn opgenomen in het investeringsprogramma maar hoger zijn dan € 200.000,- (bruto) apart aan de raad worden voorgelegd.

Er wordt een andere verdeelsleutel gehanteerd wat geactiveerd wordt en wat ten laste van de gebiedsontwikkelingen komt ten opzichte van de Kadernota 2024. Ook vinden de investeringen in andere jaren plaats dan in de Kadernota 2024 opgenomen. De veranderingen hierdoor op de te activeren investeringen en kapitaallasten worden inzichtelijk gemaakt bij de Kadernota 2025.

4.2. De verlengde Brugweg-midden is noodzakelijk voor de ontwikkeling van Maasterras-West; dit is een van de ontsluitingsroutes en zal worden gebruikt als bouwweg.

Hiervoor wordt dan ook al budget aangevraagd in het komende begrotingsjaar om dit in de bouwrijpfase te kunnen realiseren. Het woonrijp maken (definitieve inrichting van de weg) zal waarschijnlijk in 2029 plaatsvinden.

4.3. Voor de afwatering van de Brugweg-midden is riolering noodzakelijk, hiervoor is een aparte voorziening op de begroting opgenomen.

4.4. De persleiding voor het riool moet vervangen worden gezien de slechte staat.

De persleiding is bijna aan het eind van zijn levensduur en in slechte staat. Doordat er boven en net naast de persleiding werkzaamheden plaats vinden ter plaatse van de Karel Doormanlaan en de Brugweg-midden, moet de persleiding eerder dan gepland worden vervangen om te voorkomen dat deze door zetting breekt. Momenteel is er al sprake van breuk. Vervanging is daarmee op een aantal plekken al noodzakelijk. Voorafgaand aan de werkzaamheden aan de Karel Doormanlaan en Brugweg-midden wordt dan ook de persleiding ter plaatse van het Stationskwartier vervangen.

Maasterras-West wordt niet aangesloten op deze persleiding. En heeft geen direct profijt van deze maatregel. Er is daarom geen sprake van toerekenbaarheid.

4.5. De actuele inzichten in de voorgenomen investeringen voor 2025-2027 tonen dat de huidige opgenomen investeringen later dan gepland zullen plaatsvinden.

Voor de kapitaallasten betekent dit ook dat deze zich later zullen voordoen. Daarnaast is duidelijk welke investeringen in de aanvullende jaarschijf 2028 voor de volgende begrotingsperiode 2025-2028 nodig zijn. Dit betekent dat er in de huidige begrotingsperiode (2024-2027) voldoende kapitaallasten zijn opgenomen voor deze investeringen. Bij het opstellen van de Kadernota 2025 zullen deze actuele ontwikkelingen in het investeringsprogramma en bijbehorende kapitaallasten integraal worden meegenomen.

Kantttekeningen

1.1. Het schetsontwerp waarop de grondexploitatie is gebaseerd past niet geheel binnen het bebouwingsvlak van het bestemmingsplan.

In de planvorming ligt een deel van de ontwikkeling buiten de bebouwingsgrens van het bestemmingsplan maar in de zone die is bestemd voor Verkeersdoeleinden (Brugweg-midden). Doordat het benodigde wegprofiel smaller is dan bedacht bij het opstellen van het bestemmingsplan is om een optimale stedenbouwkundige invulling te krijgen een deel van de woningen op dit bestemmingsvlak getekend. Voor deze woningen moet een uitgebreide WABO-procedure worden gevolgd. De tijd, die hiervoor nodig is, is opgenomen in de planning.

1.2. Met het vaststellen van de grondexploitatie Maasterras-West is nog geen volledige dekking voor de bovenwijkse maatregelen.

De dekking wordt daarnaast gevonden in de (nog op te stellen) grondexploitatie Maasterras-Oost, de gebiedsontwikkelingen in Maasterras-Noord, en het Investeringsprogramma voor de periode na 2028. Als Maasterras-Oost niet tot ontwikkeling komt zal de toerekening aan Maasterras-Oost ten laste komen van de algemene dienst/het begrotingsresultaat.

1.3. Een deel van de kosten van de infrastructurele maatregelen die nu al gemaakt moeten worden voor Maasterras-West wordt ten laste gebracht van de nog op te stellen grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen.

Ook Maasterras-Oost profiteert van deze voorzieningen, evenals de ontwikkelingen in Maasterras Noord (Trivire, ABB locatie en Dr. Boutensstraat). Een (klein) deel van de kosten zal dan ook worden toegerekend aan deze toekomstige grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen. De dekking hiervan ligt dus in de toekomst en is daarmee onzeker.

3.1. Het transformeren van grond ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling brengt per definitie risico's met zich mee.

Het gaat immers om complexe ruimtelijke ingrepen in een veelal bestaande omgeving die over een periode van meerdere jaren gerealiseerd worden waarin diverse ontwikkelingen van invloed kunnen zijn op het financiële planresultaat. Daarom is het nodig om een risicoreservering te nemen. Omdat de risico's gedurende de looptijd van een project kunnen wijzigen dienen deze regelmatig te worden geactualiseerd en waar nodig aangepast, verwijderd of toegevoegd.

4.1. Nog niet alle kosten voor de gehele uitvoering van de Brugweg-midden zijn gedekt.

Een klein deel van de kosten aan de infrastructurele maatregel Brugweg-midden wordt ten laste gebracht van de nog op te stellen grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen. De dekking hiervan ligt in de toekomst en is daarmee onzeker. Het risico bestaat dat deze gebieden niet ontwikkeld worden, of een bijdrage niet mogelijk is. Dan vindt er geen bijdrage hieruit plaats en ontstaat er een groter beslag op het Investeringsprogramma en voorziening riolering.

Extern draagvlak

De grondexploitatie is opgesteld op basis van de uitgangspunten die zijn vastgesteld in de Stuurgroep Maasterras-West. De toerekening van kosten is integraal bepaald door de afdelingen realisatie (grondbedrijf), staf (financiën) en RO (opdrachtgever) afdelingen. De grondexploitatie is afgestemd met de gemeentelijke controller. De ontwikkeling van het Stationskwartier algemeen kent veel draagvlak, ook extern. Door duidelijke communicatie, ook in het vervolg, zullen wij verder hieraan werken.

Duurzaamheid

In eerdere raadsvoorstellen is reeds uitgewerkt hoe de ontwikkeling van het Stationskwartier bijdraagt aan het behalen van de volgende vijf ambities op het gebied van duurzaamheid van de gemeente Zwijndrecht:

1. Energieneutrale gemeente
2. Circulaire economie
3. Klimaatadaptatie en groen/biodiversiteit
4. Vermindering milieubelasting
5. Sociale duurzaamheid

Verdere uitwerking van de plannen voor Maasterras-West gaat uit van dezelfde ambities op het gebied van duurzaamheid.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Nadat de financiële kaders zijn gesteld door het vaststellen van de grondexploitatie kunnen het stedenbouwkundigplan en de bouwplannen verder worden uitgewerkt. Ook kan de samenwerkingsovereenkomst met VORM/Blauwhoed worden gesloten over de afname van de kavels en fasering van de bouw.

De grondexploitatie wordt jaarlijks twee keer herzien, een keer bij de begroting. In dit geval wordt deze samen met de MPG ter informatie naar college en raad verstuurd. Tweede herziening vindt plaats in het kader van de jaarrekening.

Communicatie/publicatie/participatie

De communicatie over het Maasterras voeren we uit in lijn met de communicatie over Diztrikt. Dit betekent dat we direct omwonenden, bedrijven en andere instanties informeren over en betrekken bij het plan. Daarvoor zetten we diverse communicatiemiddelen in, zowel online als offline. Te noemen zijn (bewoners)brieven, nieuwsbrief Diztrikt, websites Diztrikt.nu en www.zwijndrecht.nl, Stadsnieuws en social media. In samenwerking met Vorm & Blauwhoed zijn we van plan weer een Diztrikt Café te organiseren. Dit blijkt een succesvol middel te zijn om plannen toe te lichten en de mening van betrokkenen te vragen. Ook maken we daarmee andere bewoners in Zwijndrecht deelgenoot van de plannen. Voorts is afstemming met diverse marktpartijen die werken aan het realiseren van Diztrikt belangrijk, mede met het oog op toekomstige bewoners in het gebied.

Personeel/organisatie/SCD

Er wordt na vaststelling van de grondexploitatie verder gewerkt met het zelfde projectteam. Er zijn dus niet direct personele consequenties.

Financiën

ad beslispunt 1: Uitvoeringskrediet Grondexploitatie

De grondexploitatie is een vertaling van ruimtelijke, programmatische en contractuele uitgangspunten. Het is een begroting van kosten en opbrengsten van het meest waarschijnlijke ontwikkelscenario bij een aantal onzekere factoren. De afgelopen tijd is er samen met WK10 en de ontwikkelaar een schetsontwerp (plan) gemaakt, dat de basis vormt voor de ramingen. Om dat plan te kunnen realiseren is een aanvullend uitvoeringskrediet van € 10,0 miljoen nodig. Dit krediet wordt voornamelijk benut voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied Maasterras West inclusief een robuust watersysteem, het bouwrijp maken van Brugweg-Midden en de vervanging van de rioolpersleiding ter plaatse van de Brugweg-Midden. Dit uitvoeringskrediet wordt gedekt vanuit verschillende bronnen:

- De opbrengsten uit de grondverkoop van bouwrijpe kavels aan de ontwikkelaar. Deze grondopbrengsten zijn residueel bepaald en pre-contractueel overeengekomen;
- een ander deel van deze kosten wordt gedekt door subsidies waaronder de toegekende woningbouwimpuls;
- en de reserve uitvoeringsprogramma (zie beslispunt 2).

Een specifieke omschrijving van de kosten en baten van de grondexploitatie is opgenomen in het geheime boekje grondexploitatie, dat bij dit voorstel is gevoegd. Het bedrag van € 10,0 miljoen is benodigd om alle nog te maken kosten aan Maasterras-west te kunnen betalen tot aan het einde van de planperiode in 2029.

Ad beslispunt 2: Verliesvoorziening

Maasterras-West behoort tot de gebiedsontwikkelingen DiZtrikt. Het verwachte planresultaat voor dit project is negatief. De kosten gemoeid met deze binnenstedelijke ontwikkeling zijn hoog, mede doordat het een sloop- nieuwbouw project is. Doordat de woningprijzen in Zwijndrecht relatief laag zijn en extra (geluids)maatregelen aan woningen noodzakelijk zijn vanwege de ligging tussen A16 en spoor is de residuele grondwaarde ook relatief laag. Er is dus aanvullend dekking nodig vanuit de reserve uitvoeringsprogramma om het plan te kunnen uitvoeren. In (de geheime) bijlage 1 staat beschreven hoe dit negatieve resultaat past binnen deze reserve. De reserve is door uw raad overigens specifiek voor de ontwikkeling van Diztrikt en Noordoever in het leven geroepen. Dat sprake zou zijn van een negatief planresultaat was voorzien.

Ad Beslispunt 3: Risicoreservering weerstandsvermogen

Bij grondexploitaties is het nodig om een risicoreservering te nemen. Omdat de risico's gedurende de looptijd van een project kunnen wijzigen dienen deze regelmatig te worden geactualiseerd en waar nodig aangepast, verwijderd of toegevoegd. Over de stand hiervan wordt uw raad halfjaarlijks geïnformeerd via de paragraaf grondbeleid. Het gaat immers om complexe ruimtelijke ingrepen in een veelal bestaande omgeving die over een periode van meerdere jaren gerealiseerd worden. Diverse ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de stijging van de rente of tegenvallers in de uitvoering, kunnen van invloed zijn op het financiële planresultaat. Op dit moment wordt het risico geraamd op € 1,3 miljoen. Dit bedrag wordt onttrokken aan de reserve gebiedsontwikkeling en toegevoegd aan het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Over het verloop van dit weerstandvermogen wordt u halfjaarlijks geïnformeerd via de paragraaf grondbeleid. Verdere uitleg hierover kunt u vinden in (de geheime) bijlage 1.

Ad Beslispunt 4: Kapitaallasten bovenwijkse voorzieningen

Zoals beschreven worden niet alle kosten gedekt via de grondexploitatie, maar worden ook kosten opgenomen in het investeringsprogramma en de voorziening riolering. Het gaat dan over de volgende voorzieningen:

1. Aanleg Brugweg-midden: Voor de Brugweg-midden bedraagt de totale te activeren investering op reële waarde ca. € 1,7 miljoen, waarvoor in de begroting vanaf 2030 rekening dient te worden gehouden met kapitaallasten. Deze zullen in de kadernota nader gespecificeerd worden.
2. Riolering Brugweg-midden: De kosten aan riolering van de infrastructurele maatregelen voor zover deze toerekenbaar zijn aan bestaand gebied op grond van de PTP-criteria (Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit) komen ten laste van deze voorziening. Dit is bestaand

beleid, maar wordt hier voor de volledigheid benoemd. Eerst wordt namelijk het onderscheid gemaakt tussen toerekenbaar aan gebiedsontwikkelingen (dekking in grex) versus bestaande stad (activeren), en vervolgens wordt het te activeren deel voor zover het rioleringskosten betreft ten laste van de voorziening riolering gebracht en de verharding ten laste van het Investeringsprogramma.

3. Persleiding: Vooralsnog wordt alleen voor fase 1 budget aangevraagd. Dit is de persleiding ter plaatse van de Brugweg-midden. Fase 2 van de persleiding ligt onder de Karel Doormanlaan. Wanneer de Karel Doormanlaan wordt aangepakt, zal voor fase 2 van de persleiding een apart budget worden aangevraagd.

In de kadernota 2024 is daarom rekening gehouden in de algemene dienst met aanvullende investeringen in riolering en infra voor het Stationskwartier voor de periode 2024-2027. Het opgenomen investeringsprogramma inclusief de infrastructuur Brugweg en de rioleringspersleiding is verwerkt bij het opstellen van de begroting 2024. De investeringen en bijbehorende kapitaallasten, die tussen 2024 en 2027 nodig zijn, zijn gedekt in de begroting 2024-2027.

Voor 2024 wordt gevraagd de volgende kredieten te autoriseren voor vrijgave voor:

- Infrastructuur Brugweg-midden voor € 333.000;
- Riolering Brugweg-midden € 242.000
- Persleiding voor € 893.000.

In de huidige begroting 2024-2027 zijn voldoende kapitaalslasten opgenomen om de investeringen die volgen vanuit dit besluit in deze periode te dekken. De kapitaalslasten die horen bij de investeringen die buiten deze periode vallen, nemen we integraal mee bij het opstellen van de kadernota 2025 en verder.