

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Grondexploitatie 21.2 - gebiedsontwikkeling Inverdan

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met de als (geheime) bijlage 1 toegevoegde grondexploitatie 21.2 van de gebiedsontwikkeling Inverdan met een saldo van € 0,18 miljoen positief (netto contante waarde 1 januari 2022).
 2. Kennisnemen van het positieve advies, zie (geheime) bijlage 2, van de Investeringsboard ten aanzien van een bijdrage vanuit het Transformatiefonds voor de realisatie van de Mauritsbuurt, zie financiële consequenties.
 3. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een aanvullende bijdrage aan de ontwikkeling Mauritsbuurt met een kredietbesluit van € 0,946 miljoen vanuit het risicobuffer-WBI conform investeringsadvies Transformatiefonds d.d. 8 juli 2021 (zie (geheime) bijlage 2).
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met vertrouwelijke bijlagen

Op de volgende bij dit voorstel behorende documenten wordt op grond van artikel 25 jo 55 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

- Bijlage 1 - (GEHEIM) - Grondexploitatie 21.2 – 2021/18083
- Bijlage 2 - (GEHEIM) – Investeringsadvies Transformatiefonds Mauritsbuurt – 2021/22706

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (Wob)

- *lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen*
- *lid 2, sub g, het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.*

Het belang van de gemeente en/of derden weegt zwaarder dan het openbaarheidsbelang omdat uit de grondexploitatie, de risicoanalyse en de overeenkomst voor derden gegevens kunnen worden afgeleid die zij bij onderhandelingen de gemeentelijke positie kunnen schaden. Het beschermen van dit belang, weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid van de stukken.

Opheffing geheimhouding kan plaatsvinden op het moment van afsluiten van de grondexploitatie Inverdan, te weten eind 2025.

Kernverhaal

Het programma Inverdan is in 2018 onderdeel geworden van MAAK.Zaanstad. Veel projecten zijn in uitvoering of in voorbereiding, zoals bijvoorbeeld Zaanse Helden, de Tijdgeest, Stelling en Helden, de woontoren Rozengracht en de locatie Figaro. Op het project de Mauritsbuurt ontstaat een tekort van € 0,946 miljoen. Het voorstel is om dit tekort te dekken uit het risicobuffer-WBI conform investeringsadvies Transformatiefonds dd. 8 juli 2021. Hiermee worden extra woningen aan het gebied toegevoegd en blijft de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd.

De begroting (grondexploitatie) van Inverdan loopt de komende jaren door, totdat alle lopende projecten zijn afgerond. Zaanstad actualiseert twee maal per jaar de grondexploitatie. Alle gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten worden hierin verwerkt. De nu voorliggende grondexploitatie van Inverdan is opgemaakt met de peildatum 1 juli

2021.

De einddatum van de grondexploitatie blijft gehandhaafd op eind 2025.

Aanleiding

Op het moment dat de kosten en of opbrengsten bij het actualiseren van een grondexploitatie meer dan € 500.000 afwijken van de laatst vastgestelde grondexploitatie, dan moet op grond van de Financiële Verordening de grondexploitatie opnieuw worden vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de (geheime) bijlage blijkt dat zowel de kosten als de opbrengsten een groter verschil hebben dan € 500.000.

In november 2020 heeft de raad ingestemd met de door de raad vastgestelde grondexploitatie 21.1 (peildatum 1 januari 2020) van het programma Inverdan. Per 1 juli 2021 is de grondexploitatie geactualiseerd naar 21.2.

Beoogd resultaat

De raad op de hoogte brengen van de laatste stand van zaken van de grondexploitatie Inverdan en de raad conform de Financiële Verordening de herziening van de grondexploitatie en de bijdrage uit risicobuffer-WBI te laten vaststellen.

Kader

- Masterplan Inverdan, vastgesteld in 2003
- Actualisaties tot en met 18.1 en grondexploitatie 21.1
- Financiële verordening gemeente Zaanstad 2019
- Uitvoeringsregels Grondzaken 2019
- Met het MPG (Meerjaren Programma Grondzaken) wordt de raad halfjaarlijks op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de diverse grondexploitaties en de daarbij behorende toelichtingen. Ook de grondexploitatie van Inverdan maakt hiervan onderdeel uit. Het MPG is een voortgangsrapportage en geen besluitvormend document (financiële verordening art 6a lid 1).
- Een grondexploitatie moet door de raad bij besluit worden herzien, bijvoorbeeld als de afwijking op eindwaarde sinds de eerdere vaststelling groter is dan € 500.000,- (financiële verordening art 6a, lid 5).
- MAAK.Zaanstad 2016/114615
- Investeringsadvies Transformatiefonds ter uitvoering van de drie WBI-programma's 2021/12195
- Overeenkomst verhuizing Singeling B.V. 2017/38566

Argumenten en afwegingen

In de (geheime) bijlage is een financiële toelichting in de vorm van een totaaloverzicht van de grondexploitatie inclusief de verschillenverklaring opgenomen en wordt cijfermatig de mutatie in de voorziening onderbouwd.

Ten behoeve van de herziening van de Inverdan grondexploitatie is een separate besluitvorming nodig. Vanuit de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) gelden richtlijnen voor grondexploitaties (notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019). In de notitie staat:

'Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.' Deze regels heeft de gemeenteraad ook vastgelegd in artikel 6a. van de Financiële Verordening

Toelichting besluitpunt 1, grondexploitatie

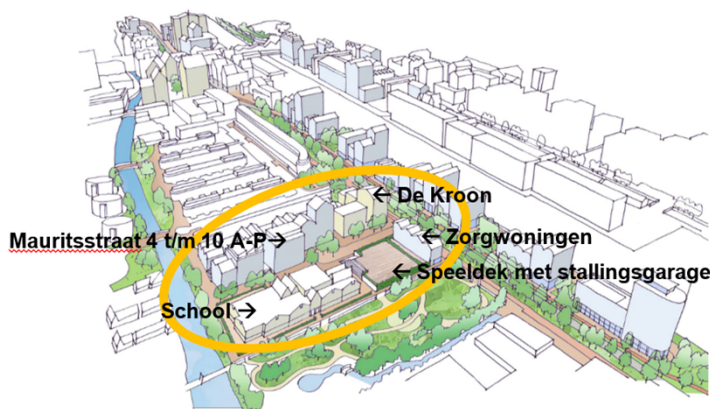
De grondexploitatie Inverdan 21.2 geeft een positiever resultaat van € 0,93 miljoen (netto contante waarde 1 januari 2021). Het saldo van de grondexploitatie wordt hiermee € 0,18 miljoen positief (netto contante waarde 1 januari 2022). De grootste mutaties ten opzichte van grondexploitatie 21.1 zijn toegelicht de (geheime) bijlage en in dit collegevoorstel bij de

'financiële consequenties'.

Toelichting besluitpunten 2 en 3, Mauritsbuurt

In de Mauritsbuurt komen:

- circa 79 appartementen in de vrije sector met daaronder parkeren (De Kroon);
- circa 140 appartementen waarvan 30% sociale huur en 10% midden huur, met daaronder parkeren (Mauritsstraat 4 t/m 1- A-P);
- Een semiopenbare daktuin
- een school voor circa 600 kinderen met buitenschoolse opvang en gymzaal;
- circa 44 zorgwoningen;
- een openbaar toegankelijk speeldak met daaronder een stallingsgarage;
- én openbare ruimte.



Figuur 1: Mauritsbuurt

De deelprojecten bevinden zich in verschillende fasen. Zo is de school in uitvoering, is de omgeving geconsulteerd op het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor 140 appartementen van het plan Mauritsstraat 4 t/m 10 A-P. We staan nu op het punt om een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar aan te gaan om de haalbaarheid van de zorgwoningen nader te onderzoeken. De aanvraag omgevingsvergunning voor het plan De Kroon is ontvankelijk verklaard.

De school wordt in opdracht van de schoolbesturen uitgevoerd. De woningen en zorgwoningen worden ontwikkeld voor rekening en risico van ontwikkelaars. De gemeente gaat de openbare ruimte met schoolplein en speeldak (waaronder stallingsgarage voor auto's en fietsen) voor de scholen realiseren.

Door de hoge dichtheid is de druk op de openbare ruimte groot. De buitenruimte gaan we daarom zo veel mogelijk multifunctioneel gebruiken, zodat er voor de verschillende gebruikers een prettige en sociaal veilige omgeving wordt gerealiseerd.

- Boven de stallingsgarages van de woningen komt een daktuin die tevens toegankelijk is voor bewoners uit de wijk;
- Het schoolplein is -buiten school- en buitenschoolse opvangtijden- openbaar toegankelijk voor kinderen uit de wijk;
- Het speeldak biedt extra speelruimte boven de parkeerplaatsen;
- Het speeldak is buiten schooltijden openbaar toegankelijk voor kinderen uit de wijk.

Het multifunctioneel gebruik vraagt op deze locatie in het centrum van Zaandam om een hoog kwaliteitsniveau van de openbare ruimte op maaiveld met speeldak dat buiten schooltijden openbaar toegankelijk is, om de veiligheid en sociale veiligheid te kunnen waarborgen. Bijvoorbeeld de hoofdconstructie en de schil van het speeldak moeten worden uitgevoerd in een vandalismeweerbare en fraaie bij de Mauritsbuurt passende oplossing.

We kunnen een groot deel van de kosten verhalen bij ontwikkelaars, want de inrichting van de openbare ruimte is mede in het belang van de deelontwikkelingen van de Mauritsbuurt. Het belang reikt echter verder, want ook de huidige bewoners uit Oud West en de school

zullen de openbare ruimte inclusief het speeldak gaan gebruiken. De aanvullende kosten voor de hoogwaardige oplossingen kunnen niet volledig worden doorbelast aan de ontwikkelaars en komen daarmee voor rekening van de gemeente. Een dergelijke verdichting stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte. Het multifunctioneel gebruik en de hoogwaardige inrichting zijn nodig om op deze plek extra woningen mogelijk te maken. Zonder bijdrage uit het transformatiefonds kan de Mauritsbuurt minder efficiënt en minder hoogwaardig ingericht worden en dat betekent minder verdichten en dus minder woningen.

Deze oplossingen die nodig zijn voor deze hoge verdichting waren ten tijde van de Woningbouw impuls aanvraag (WBI) nog grof geraamd. Inmiddels ligt er een door het ingenieursbureau opgestelde SSK-raming met aanvullende kosten. Deze kosten maakten geen onderdeel uit van de WBI subsidieaanvraag, waardoor een tekort resulteert van € 946.230,-. Het voorstel is om dit tekort ten laste van het transformatiefonds te brengen. De Investeringsraad adviseert positief om het benodigde budget vanuit het Transformatiefonds te gaan dekken (zie verder de toelichting bij financiële consequenties en geheime bijlage 2).

Draagvlak

Over de gebiedsontwikkeling vindt veelvuldig overleg plaats met de externe partijen die, samen met de gemeente, de gebiedsontwikkelingen in het centrum uitvoeren. Er is regelmatig contact met bewoners- en belangenverenigingen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De gebiedsontwikkeling Inverdan maakt deel uit van het programma MAAK.Zaanstad en ontvangt subsidies van diverse overheden en semioverheden, omdat het programma bijdraagt aan het realiseren van hun beleidsdoelstellingen:

- Rijk en Provincie Noord-Holland: Stedelijke Vernieuwing;
- Vervoer Regio Amsterdam: Verkeer & Vervoer;
- Prorail en NS: Stationsontwikkeling en fietsparkeren.

Financiële consequenties

Het positieve saldo van de grondexploitatie is ontstaan door verwerking van kostenposten die onvoorzien, onvermijdbaar en onuitstelbaar zijn.

Toelichting besluitpunt 1, grondexploitatie

De grootste verschillen ten opzichte van grondexploitatie 21.1, zie (geheime) bijlage, zijn vooral:

- De rekenrente is aangepast, wat leidt tot lagere rentekosten.
- De proceskosten Zaans Hout, Knoop en Overtuinen zijn door de langere en complexe onderhandelingen toegenomen.
- Voortaan wordt ook de inzet van vakspecialisten en omgevingsplannen intern verrekend, wat resulteert in hogere kosten voor de grondexploitatie.
- Bij Zaans Hout en Overtuinen is een positief resultaat verwerkt ten aanzien van de geraamde inkomsten.
- Bij Zaans Hout is extra budget nodig voor het opstellen van een ontwikkelvisie Molenweide. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de raad voor het doorlopen van het participatietraject.
- De ontwikkeling van Figaro gaat uit van een 'Kiss & Ride' locatie op maaiveld. Kosten voor de constructie worden daardoor lager dan geraamd. De hieraan verbonden subsidie wordt met een gelijk bedrag verlaagd.

Het saldo van de wijzigingen, uitgaande van de laatst vastgestelde grondexploitatie 21.1 leidt tot een verbetering van het resultaat met € 0,93 miljoen. De grondexploitatie sluit daarmee op een positief resultaat van € 0,18 miljoen (netto contante waarde per 01-01-2022).

NB. De aanvullende kosten en benodigde dekking in relatie tot beslispunten 3 en 4 zijn nog niet verwerkt in grondexploitatie 21.2 en wordt in de volgende actualisatie meegenomen.

Toelichting besluitpunten 2 en 3, Mauritsbuurt

Voorgesteld wordt een kredietbesluit voor € 0,946 miljoen ten laste van het Transformatiefonds voor goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen. Hiermee wordt aanspraak gemaakt op de risicobuffer van de drie WBI programma's in het transformatiefonds, welke op 8 juli 2021 met een investeringsadvies door de raad is vastgesteld op € 6,4 miljoen (2021/12195).

De met het besluit van 8 juli over het investeringsadvies Transformatiefonds, toegezegde uitwerking van het besturingsmodel ten aanzien van de besteding en verantwoording over de WBI subsidies en het investeringsadvies Transformatiefonds, is nog niet geformaliseerd. Toegezegd is dat dit besturingsmodel samen met de raad zal worden uitgewerkt en dat dit vervolgens aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

In de voorbereidende informele gesprekken met de raad, in het Zaanstad Beraad en tijdens de raad van 8 juli 2021 is wel al zodanig duidelijk geworden dat alleen voor wat betreft het onderdeel risicobuffer van € 6,4 miljoen de projecten die van dat buffer gebruik moeten maken, een (nieuw) advies van de investeringsboard en een (nieuw) besluit van de raad nodig hebben. De € 6,4 miljoen is volgens de bedoeling van de raad dus een reservering met dat oormerk. Omdat de raad over dat onderdeel van het nog uit te werken besturingsmodel, toen al een gelijklopende mening had, gaan we er bij dit besluit alvast vanuit dat dit onderdeel ook op die wijze zal worden geformaliseerd in het raadsbesluit over het besturingsmodel. Op die grondslag wordt de voorgestelde uitname uit de risicobuffer WBI dat met het investeringsadvies Transformatiefonds van 8 juli 2021 is gereserveerd, dan ook met een advies van de investeringsboard voor een kredietbesluit voorgelegd aan de raad.

De risicobuffer is ingevoerd om te voorkomen dat telkens bij tegenvallers binnen de WBI de uitvoering stil gezet moet worden. Veel projecten hebben een onderlinge samenhang waarbij het ene project dekking genereert voor gerelateerde projecten. Dit is ook hier het geval. De Mauritsbuurt maakte als gedeeltelijk project onderdeel uit van de WBI aanvraag voor MAAK Centrum en is als zodanig noodzakelijk voor de realisatie van het totaal aantal benodigde woningen om de WBI inkomsten te verantwoorden. Nu er een tekort ontstaat op de Mauritsbuurt past het in de systematiek om hiervoor een beroep te doen op de risicobuffer, zodat de benodigde woningbouw niet stagneert binnen het totaal van MAAK Centrum. De hier gevraagde bijdrage van € 946.230 wordt dus voorgesteld ten laste te brengen van deze risicobuffer WBI.

De Investeringsboard is akkoord gegaan met het advies om het benodigde budget vanuit het Transformatiefonds te dekken. De bijdrage uit het Transformatiefonds levert een directe bijdrage aan (versnelling) van de realisatie van de Mauritsbuurt en draagt aantoonbaar bij aan de verbetering van de (basis)kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving van de inwoners van de stad.

De kostenramingen van de Mauritsbuurt en de daarvoor beschikbare middelen worden als gebruikelijk na deze besluitvorming in de grondexploitatie verwerkt. Het integrale inzicht in het financiële beeld van de grondexploitatie, na verwerking van de genomen besluiten, krijgt het bestuur dus weer bij actualisatie 22.1.

Juridische consequenties

Het vaststellen door de gemeenteraad van de grondexploitatie 21.2 formaliseert de financiële ontwikkelingen.

Door het laten vervallen van de in de grondexploitatie opgenomen verliesvoorziening worden de middelen weer gealloceerd aan de begrotingsprestatie zoals de raad dit ook eerder had vastgesteld voor het programma Economie.

De inzet van de middelen uit het Transformatiefonds leidt niet tot ongerechtvaardigde staatssteun. Er wordt niet voldaan aan de criteria die voor ongerechtvaardigde staatssteun gelden. De middelen worden niet beschikbaar gesteld aan een onderneming maar worden ingezet door de gemeente zelf.

Communicatie/ vervolgtraject

Nadat het college heeft besloten, wordt de grondexploitatie 21.2 van de gebiedsontwikkeling Inverdan aan de raad aangeboden. Per 1 januari 2021 wordt de nieuwe stand van zaken verwerkt in grondexploitatie 22.1 en afhankelijk van het resultaat ter besluitvorming aan het college en de raad aangeboden.

Opsteller: Schiphorst, A.
Versie: 5-10-2021 12:22:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de als (geheime) bijlage 1 toegevoegde grondexploitatie 21.2 van de gebiedsontwikkeling Inverdan met een saldo van € 0,18 miljoen positief (netto contante waarde 1 januari 2022).
2. Kennisnemen van het positieve advies, zie (geheime) bijlage 2, van de Investeringsboard ten aanzien van een bijdrage vanuit het Transformatiefonds voor de realisatie van de Mauritsbuurt, zie financiële consequenties.
3. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een aanvullende bijdrage aan de ontwikkeling Mauritsbuurt met een kredietbesluit van € 0,946 miljoen vanuit het risicobuffer-WBI conform investeringsadvies Transformatiefonds d.d. 8 juli 2021 (zie (geheime) bijlage 2).

In de vergadering van-.....- 2021

De griffier,

De voorzitter,