

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Figaro, kredietbesluiten ten behoeve van start aanbesteding

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een bijdrage aan de ontwikkeling Figaro met een kredietbesluit van € 10,0 miljoen vanuit het Investeringsfonds.
2. Kennis te nemen van het positieve advies van de Investeringsboard, zie (geheime) bijlage 1, ten aanzien van een bijdrage uit het Transformatiefonds voor de realisatie van de ontwikkeling Figaro (zie financiële consequenties).
3. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een bijdrage aan de ontwikkeling Figaro met een kredietbesluit van € 1,1 miljoen vanuit het Transformatiefonds.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met geheime bijlage 1 en 2

Op het volgende bij dit voorstel behorend document wordt op grond van artikel 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

- GEHEIM – Bijlage 1 - Figaro, advies Investeringsboard – Figaro, kredietbesluiten ten behoeve van start aanbesteding – 8082115
- GEHEIM – Bijlage 2 – Financiële onderbouwing - Figaro, kredietbesluiten ten behoeve van start aanbesteding – 8082115

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 Wet Open Overheid (WOO)

- *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*

In de geheime bijlage zijn de kosten en opbrengsten opgenomen waarmee Zaanstad rekening houdt. Als deze gegevens niet geheim zijn, dan kunnen inschrijvers bij de aanbesteding hun prijs daarop baseren, wat ten nadele van de gemeente kan zijn. Als overheid betrachten wij zorgvuldigheid bij de besteding van maatschappelijke middelen. Het financiële beeld, dat onderdeel vormt van het afwegingskader voor besluitvorming, is in beeld gebracht in de geheime bijlage 2. Daarmee kan een groot deel van de informatie wel openbaar worden besloten.

Het belang van de gemeente en/of derden weegt zwaarder dan het openbaarheidsbelang omdat uit de financiële bijlage gegevens kunnen worden afgeleid die in het kader van de te voeren aanbestedingsprocedure de gemeentelijke positie kunnen schaden. Het beschermen van dit belang weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid van de stukken.

De geheimhouding kan worden beëindigd wanneer de financiële belangen van de gemeente niet meer worden geraakt. Naar verwachting is dit wanneer geen onderhandelingen meer met partijen nodig zijn over de in de grondexploitatie Inverdan genoemde bedragen. En ook de eventuele juridische procedures daarover zijn afgerond. De verwachting is dat over vijf jaar de geheimhouding kan worden opgeheven.

(Correctief) referendum

- A. Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Voor de ontwikkeling van de locatie Figaro, grenzend aan het Stadhuisplein, zijn in september 2023 de uitgangspunten vastgesteld. De ontwikkeling van Figaro heeft als doel om te zorgen voor een kwalitatief en hoogwaardig welkom aan de stad. De ontwikkeling draagt bij aan het vergemakkelijken van verkeersstromen voor alle bezoekers in het gebied, levendigheid op straat en sociale veiligheid. Het project zorgt ervoor dat het Stadhuisplein afgemaakt wordt en bijdraagt aan ontmoeting en verbinding. Het beoogde programma omvat onder andere een fietsenstalling, voorzieningen en een woonprogramma met circa 110 woningen. Het heeft een hoog ambitieniveau, zoals de inzet op een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint', een klimaatadaptief icoon. Tevens wordt ingezet op houtbouw. In de huidige marktsituatie zijn de bouwkosten momenteel erg hoog en zijn de opbrengsten van het programma beperkt. Om ervoor te kunnen zorgen dat het gewenste programma inclusief fietsenstalling mogelijk is, is aanvullend op het budget uit de grondexploitatie Inverdan budget vanuit het Investerings- en Transformatiefonds nodig.

In de voorjaarsnota 2023-2027 is hiertoe de reservering in het Investeringsfonds opgehoogd waarbij ook is aangekondigd dat een aanvraag voor het Transformatiefonds zou worden voorbereid. Middels deze besluitnota worden de benodigde investeringskredieten alsmede het benodigde exploitatiebudget voor de fietsenstalling ter besluitvorming aan de raad voorgelegd, zodat bij positieve besluitvorming de aanbesteding in het eerste kwartaal van 2024 in de markt kan worden gezet.

Aanleiding

Om de ontwikkeling Figaro conform de vastgestelde ambities te kunnen aanbesteden is het beschikbaar stellen van het gevraagde budget noodzakelijk. Eerder in de voorjaarsnota is de reservering in het Investeringsfonds opgehoogd waarbij ook is aangekondigd dat een aanvraag voor het Transformatiefonds zou worden voorbereid om de ontwikkeling van Figaro mogelijk te maken.

Beoogd resultaat

Start aanbestedingsprocedure met als doel een partij te vinden die de ontwikkeling van Figaro verder kan brengen en samen met de gemeente invulling kan geven aan de invulling van de locatie.

Kader

- Masterplan Inverdan 2003
- Motie d.d. 25 juni 2018 Toekomst Cultuur en locatie Figaro
- Motie d.d. 14 juni 2019 Monettoren op locatie Figaro
- Grondexploitatie Inverdan 23.2
- Vaststellingsovereenkomst "spooroverbouwning Zaandam d.d. 28 november 2013" (2021/21694)
- Memo d.d. 24 september 2021 interpretatie VSO en wensen toekomst door NS (2021/21697)
- Brief NS d.d. 29 juni 2021 met betrekking tot de locatie Figaro (2021/21693)
- Coalitie akkoord Slagen Maken 2022 - 2026
- Raadsbesluit Voorjaarsnota 2023-2027) 7521604)
- Raadsbesluit Uitgangspunten voor de aanbesteding van de locatie Figaro (7668783)
- Motie d.d. 21 september 2023 Groen Figaro
- Motie d.d. 21 september 2023 Fietsenstalling ambtenaren locatie Figaro

Argumenten en afwegingen

Ambitieniveau

Op 21 september 2023 zijn de uitgangspunten door de raad vastgesteld. Deze zijn:

- De openbare ruimte van het Stadhuisplein is een levendige plek, gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte en sociale veiligheid voor forensen en andere reizigers.
- Circa 1.500 m² netto vloeroppervlak voor commerciële voorzieningen. Het is een aaneengesloten ruimte verdeeld over twee etages. Doel is een aantrekkelijke publieke voorziening met een uitnodigend en open karakter, voorzien van een lange openingstijd, waardoor levendigheid op/aan de straat ontstaat.
- Circa 1.000 m² aan kantoorruimte wordt planologisch mogelijk gemaakt.
- Afhankelijk van het ontwerp en de hoogte worden 105 tot maximaal 195 woningen gerealiseerd. De verdeling van het woonprogrammering is 30% sociale huur, 30% midden segment huur en 40% vrije sector.
- Goed toegankelijke en bewaakte fietsenstalling met tenminste 2.400 plaatsen voor openbaar vervoer gebruikers.
- Op maaiveldniveau van de Provincialeweg is de toegang tot de fietsenstalling voor openbaar vervoer gebruikers, rijwegen, taxistandplaatsen, 'kiss & ride', laad- en losplaatsen, mindervalideparkeerplaatsen, parkeren trouwauto, ondergrondse afvalcontainers en een openbare lift. Een goed begaanbare luie trap overbrugt het hoogteverschil naar het maaiveldniveau ter hoogte van het stadhuis.
- Een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint' is de inzet van deze ontwikkeling. Daarnaast is het de ambitie om een klimaatadaptief icoon te realiseren ter markering van de locatie bij het NS station en het centrum. Bij de ontwikkeling van Figaro wordt ingezet op houtbouw.
Met name deze uitgangspunten vragen extra financiële middelen en kennis uit de markt. Naast de klimaatdoelstellingen zijn andere kostenverhogende posten en omstandigheden, zoals indexatie, trillingen vanuit het spoor en hoge bouwrijzen.

Aanbestedingstraject

De gemeente is verplicht de locatie Figaro te tenderen via een Europese aanbesteding. Gekozen is voor een samenwerkingsmodel in de vorm van een twee fasen contract. In de eerste fase wordt een opdrachtnemer geselecteerd. Naast de opdrachtgever en de ontwerper, brengt hij zijn kennis in bij de ontwerpwerkzaamheden. Na het ontwerpproces vindt als tweede fase de prijsvorming plaats. Op deze wijze verwacht de gemeente een gedragen ontwerp waarin de verschillende ambities, maar ook risico's en beperkingen zijn afgewogen. Hierbij kan er ook beter gestuurd worden op de invulling van de gewenste ambities.

In oktober 2023 heeft een marktconsultatie over deze aanbestedingsstrategie plaatsgevonden. Aanvullend is met een aantal partijen een verdiepend gesprek gevoerd. De partijen onderschrijven het belang van samenwerking in deze lastige tijd en hebben ervaring met soortgelijke projecten.

Moties

Bij het vaststellen van de uitgangspuntennotitie zijn twee moties aangenomen:

- **Motie Groen Figaro:** *'In de aanbesteding van de locatie Figaro mee te nemen dat onze voorkeur uitgaat naar een constructie met veel levend groen (zoals bijvoorbeeld een verticaal bos), waarbij wij houtbouw als prachtige optie zien.'*
De invulling van deze motie wordt al deels ingevuld binnen de vastgestelde uitgangspuntennotitie. Bij de uitwerking van het ontwerp met de geselecteerde partner wordt deze motie als ontwerpogave meegegeven.
- **Motie Fietsenstalling ambtenaren locatie Figaro:** *'In de aanbesteding van de locatie Figaro een uiterste inspanning te leveren deze fietsenstalling toch in de plannen op te nemen.'*
Uit de voorlopige haalbaarheidsstudie lijkt het verdiept realiseren van een fietsparkeervoorziening voor ambtenaren kansrijk. Voor de ambtenarenstalling is een separaat budget beschikbaar. Bij de uitwerking van de plannen geldt ook een ontwerpogave voor de ambtenarenstalling.

Ontwikkeling Noordschebos ligt stil

In de nabijheid van het Stadhuis ontbreken nog twee grote locaties, te weten de woningbouwontwikkeling Noordschebos en de ontwikkeling van Figaro. Deze projecten kennen een onderlinge afhankelijkheid als gevolg van de fietsenstallingen en K&R-locatie. Noordschebos kan pas ontwikkeld worden als Figaro gereed is. Om verdere planvorming voor de locatie Noordschebos met circa 200 woningen mogelijk te maken is het gevraagde budget voor de realisatie van Figaro noodzakelijk.

Fietsparkeren nabij station

Voor de ontwikkeling van Figaro zijn in 2013 met NS verplichtingen aangegaan met betrekking tot de realisatie van een fietsenstalling. Met ProRail zijn eveneens afspraken gemaakt om het aantal fietsparkeerplaatsen uit te breiden rondom het station.

Draagvlak

Partners en financiers

NS en ProRail zijn nauw betrokken. Enerzijds omdat het direct grenst aan het station Zaandam. Anderzijds omdat in de vaststellingsovereenkomst van 2013 afspraken zijn gemaakt over een fietsenstalling voor gebruikers van het openbaar vervoer en vanwege beschikbare subsidies. Het schetsontwerp van de fietsenstalling is in nauwe samenwerking met NS en ProRail opgesteld. Ook met de VRA is regelmatig contact en via ProRail is de lijn naar I&W ook geborgd.

Omgeving

Voor alle belanghebbenden (omwonenden en bedrijven) is op 22 maart 2023 een informatiebijeenkomst gehouden. Circa 25 mensen hebben de informatieavond bezocht en over het algemeen is men positief over het feit dat deze plek aan het Stadhuisplein ingevuld wordt. Ook zijn mensen op zoek naar (betaalbare) woonruimte.

Markt

In oktober 2023 heeft een marktconsultatie over de aanbestedingsstrategie plaatsgevonden. Vervolgens heeft de gemeente met een aantal partijen een verdiepend gesprek gevoerd. De partijen onderschrijven het belang van samenwerking in deze lastige tijd en hebben ervaring met soortgelijke projecten. Er is wel zorg over de huidige marktsituatie.

Bestuurlijk

Met het vaststellen van de uitgangspunten en het alloceren van benodigde budgetten voor Figaro heeft de raad zich positief uitgesproken over de ontwikkeling van Figaro. Daarnaast heeft het college het bestemmingsplan vrijgegeven voor de ter inzage legging, waarmee een belangrijke stap wordt gezet.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De ontwikkeling van Figaro, met daarbij de Kiss&Ride functie en fietsenstalling sluit aan bij respectievelijk de landelijke subsidieregelingen Brede DoelUitkering en APF (Actie Plan Fietsparkeren). De ambitie voor Figaro met betrekking tot de klimaatdoelstelling sluiten aan bij het Convenant Green Deal Houtbouw MRA 2021-2025.

De ontwikkeling van Figaro maakt onderdeel uit van de toegekende rijkssubsidie voor Woningbouwimpuls (WBI), waarmee doelstellingen ten aanzien van woningaantallen en startdata zijn vastgelegd.

Financiële consequenties

De ontwikkeling van Figaro kent een financieel tekort. De kosten voor de ontwikkeling van Figaro kunnen deels worden gedekt binnen de bestaande grondexploitatie Inverdan. In de Voorjaarsnota 2023-2027 is het benodigde bedrag in het Investeringsfonds opgehoogd tot € 10 miljoen. Aanvullend wordt € 1,1 miljoen gevraagd vanuit het Transformatiefonds. Met het voorliggende bestuurlijk besluit wordt een investeringskrediet gevraagd voor in totaal €

11,1 miljoen gesteld voor de ontwikkeling van Figaro. Voor de onderbouwing van de benodigde financiële middelen verwijzen wij u naar bijlage 2 (geheim).

Bijdrage exploitatie fietsenstalling (incl. beheer en onderhoud)

De openbaar bewaakte fietsenstalling kent een negatieve exploitatie. Conform afspraken met ProRail en NS dient de gemeente hieraan bij te dragen. De VRA draagt eveneens bij aan de exploitatie. De exacte financiële verdeling tussen de gemeente en de VRA wordt nog nader bepaald. In de meerjarenbegroting is voorsnog onvoldoende dekking voor de exploitatie van de te realiseren fietsenstalling.

In het Coalitie akkoord 2022 – 2026 Slagen Maken is de afspraak gemaakt dat de exploitatie van de stallingen in het centrum wordt gedekt door betaald fietsparkeren in te voeren in de stalling aan de Vinkenstraat, de stalling aan de westkant van het station en de beoogde vierde stalling in het centrum. Onderzocht wordt om het benodigde tekort bij Figaro te dekken vanuit de exploitatie van de genoemde drie stallingen. Hiertoe wordt een voorstel uitgewerkt voor de Voorjaarsnota 2024 – 2028.

Bij de berekening van het exploitatietekort wordt uitgegaan van een bijdrage van de VRA van 1/3 deel van de exploitatiekosten (circa € 120.000 per jaar), de VRA heeft hierin toezeggingen gedaan aan de gemeente. Er staan echter nog geen formele afspraken op papier. Hiermee loopt de gemeente een beperkt risico. Dit risico wordt gevolgd via de reguliere actualisatie van het weerstandsvermogen bij de P&C cyclus.

Investeringsbijdragen

In de meerjarenbegroting van de gemeente is een reservering opgenomen van € 10 miljoen voor realisatie van het project Figaro. Daarnaast wordt een bijdrage van € 1,1 miljoen vanuit het transformatiefonds gevraagd. In de advisering is uitgegaan van de realisatie van 110 woningen (in de uitgangspunten wordt uitgegaan van 105 tot 195 woningen). Zie bijlage 1 (geheim) het advies van het Investeringsboard.

Na de kredietbesluiten worden de kosten verwerkt in de grondexploitatie. Dit leidt vervolgens tot een verliesvoorziening die dan wordt aangezuiverd vanuit het Transformatiefonds en Investeringsfonds.

Risico subsidiebijdragen

Voor de fietsenstalling wordt uitgegaan van hoge subsidiebijdragen vanuit de VRA en I&W. De formele aanvraag van deze subsidies kan echter pas bij een definitief ontwerp, dus hier hangt een onzekerheid aan. De verwachting is echter dat dit een zeer beperkt risico is gezien de reeds hierover gevoerde gesprekken met partijen. Dit risico wordt gevolgd via de actualisatie van het weerstandsvermogen.

Juridische consequenties

Opstalovereenkomst

Om de aanbesteding mogelijk te maken is er medewerking nodig van NS vanwege het mede eigendom van een deel van de grond en vanwege verplichtingen vanuit het mediationtraject uit 2012. Om deze verplichtingen in te lossen, en de grond te verkrijgen, wordt een opstalovereenkomst gesloten met NS voor het hebben van een nieuwe NS fietsenstalling binnen de locatie Figaro.

Exploitatieovereenkomst NS

Als voorwaarde van ProRail (I&W) en conform afspraken met NS is er een exploitatieovereenkomst vereist waarin de gemeente zich committeert aan het bijdragen van 2/3 deel van de exploitatie. Bij het ontbreken van deze overeenkomst worden de gronden van NS niet geleverd aan de gemeente. Tevens komt de bijdrage van ProRail (I&W) in het geding.

Staatsteun

Er zal een aanbesteding plaatsvinden voor een ontwikkelopdracht. De gunningscriteria moeten leiden tot het aanwijzen van de beste partner voor de gezamenlijke ontwerpfase en de daarop volgende realisatiefase. Aangezien meerdere marktpartijen zich kunnen inschrijven om in aanmerking te komen voor de opdracht is hier in feite sprake van een 'vrije markt' c.q. marktwerking en daarmee marktconformiteit. De bouw van de fietsenstalling voor NS kan staatssteun opleveren. Hierover is een advies uitgebracht. De steun kan in overeenstemming met het staatssteunrecht worden gebracht maar dan dient wel aan de daarvoor gestelde vereisten te worden voldaan.

Communicatie/vervolgtraject

Met het verlenen van het kredietbesluit kan begin 2024 de aanbesteding in de markt worden gezet.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een bijdrage aan de ontwikkeling Figaro met een kredietbesluit van € 10,0 miljoen vanuit het Investeringsfonds.
2. Kennis te nemen van het positieve advies van de Investeringsboard, zie (geheime) bijlage 1, ten aanzien van een bijdrage uit het Transformatiefonds voor de realisatie van de ontwikkeling Figaro (zie financiële consequenties).
3. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een bijdrage aan de ontwikkeling Figaro met een kredietbesluit van € 1,1 miljoen vanuit het Transformatiefonds.

In de vergadering van- 2024

De griffier,

De voorzitter,