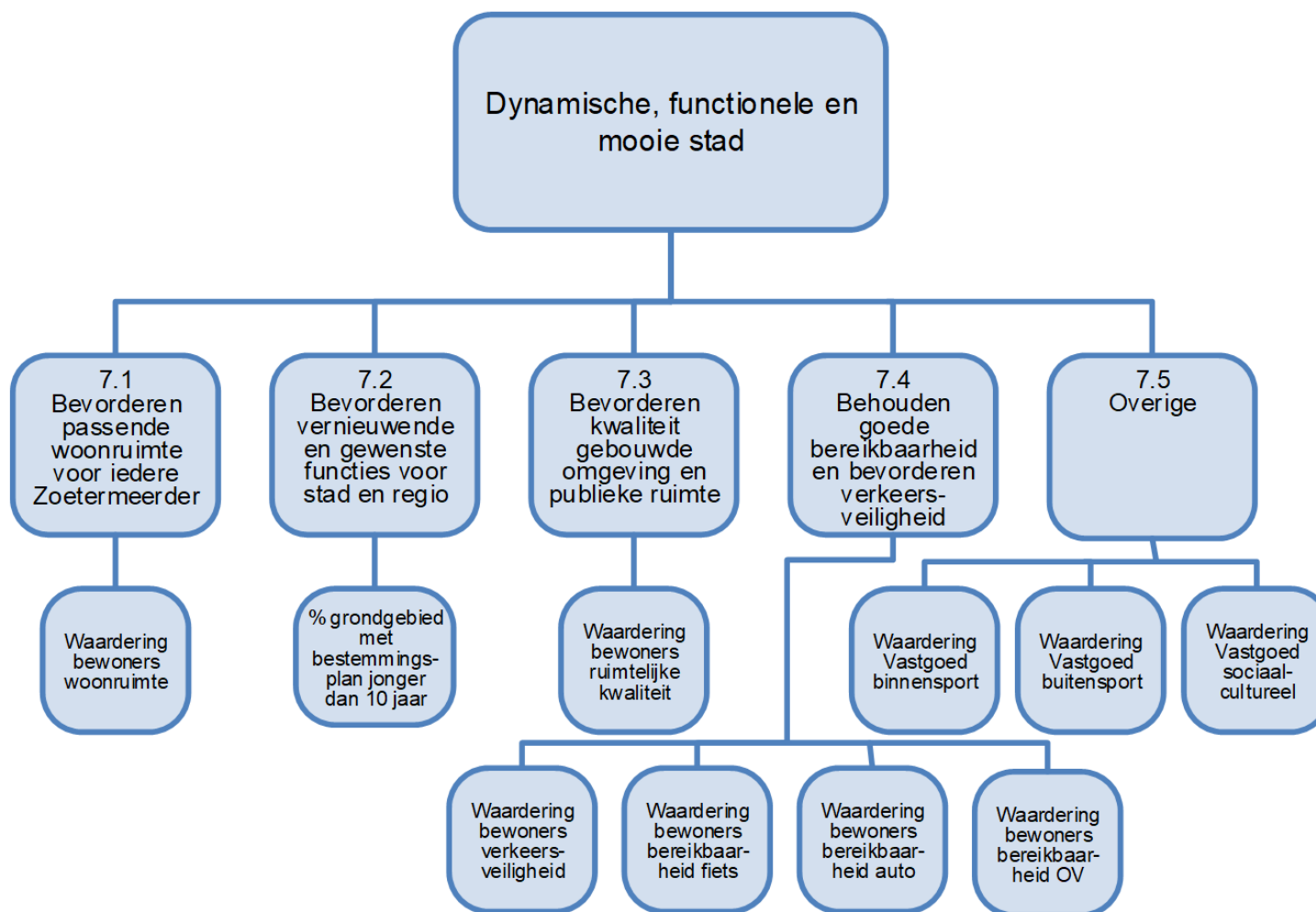




gemeente
Zoetermeer

Programma 7. Inrichting van de stad





Financiën

	Bedragen x €1.000
--	-------------------

	TB1	MJB 2023 - 2026					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1a Financiële ontwikkelingen bestaand beleid (leereffecten jaarrekening en TB1)							
Kapitaallasten 2e deel upgrade Stadshart	64	64					
Woonrijpmaken Engelandlaan		145	-145				
Kapitaallasten ontsluitingsweg Nutricia	-9	-9	-9	-9	-9	-9	
Saldo	55	200	-154	-9	-9	-9	
1b Financiële afwijkingen als gevolg van COVID-19: niet van toepassing							
Saldo							
2 Onvermijdelijke ontwikkelingen							
Prijsstijging bouw en materiaalkosten projecten		-PM	-PM	-PM	-PM	-PM	
Saldo	0	0	0	0	0	0	
3 Afwijkingen maatregelen ombuigen en vernieuwen: niet van toepassing							
Saldo							
TOTALE WIJZIGING SALDO PROGRAMMA	55	200	-154	-9	-9	-9	

Toelichting financiën

Financiële ontwikkelingen bestaand beleid (leereffecten jaarrekening en TB1)

Kapitaallasten 2e deel upgrade Stadshart

In de Reserve investeringsfonds (Rif) was € 7 mln. gereserveerd voor de (her)ontwikkeling van de binnenstad, specifiek Stadshart (Programmabegroting 2015 en 2016). Daarvan is inmiddels circa € 6,1 mln. aangewend voor de upgrade van het Stadshart (1e deel) en de aanleg van het Stadhuisplein. Het restant van € 0,9 mln. is bestemd voor het tweede deel van de upgrade van het Stadhart (het deel rondom de Passage). Als gevolg van gewijzigde voorschriften over het activeren van maatschappelijke investeringen mogen deze uitgaven niet meer in één keer ten laste van de reserve worden gebracht en daarom is deze reservering uit de Rif gehaald. Het eerste deel is als investering opgevoerd en voor het tweede deel is in de programmabegroting een stelpost voor de kapitaallasten opgenomen vanaf 2022 voor € 64.500. Over het tweede deel van de upgrade is nog geen besluit genomen waardoor de reservering voor 2022 en 2023 kan vrijvallen. Dit geeft voor die jaren een voordeel van € 64.500. Het gebied valt binnen deelgebied 3 van het programma Binnenstad en wordt betrokken bij de besluitvorming daaromtrent.

Woonrijpmaken Engelandlaan

Voor een door de gemeente gewenste plotverschuiving zijn aanvullende kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het woningversnellingsproject Engelandlaan 270 benodigd. Hiervoor is vanuit de gemeente aanvullend budget verstrekt. Het traject om te komen tot een anterieure overeenkomst heeft veel overleg gevraagd, daardoor lang geduurd en is in 2021 niet afgerond. Vanuit de gemeente is een packagedeal voorgesteld en de verwachting is dat in de eerste helft van 2022 de anterieure overeenkomst getekend kan worden. Daarna volgt het planologische traject en als dat is afgerond kan er eind 2022/begin 2023 worden gestart met het bouwrijpmaken waarna de bouw kan starten. Het woonrijpmaken wordt naar verwachting niet in 2023 maar in 2024 uitgevoerd. Hierdoor verschuift het budget van € 145.000 een jaar.

Kapitaallasten ontsluitingsweg Nutricia

Voor de ontsluiting van Nutricia is een budget beschikbaar gesteld van € 2.450.000. In 2021 is medegedeeld dat het project vertraging heeft opgelopen en dat er kostenoverschrijdingen zijn voorzien. De extra lasten van € 15.000 die voortvloeien uit de TB2 gemelde overschrijding van € 467.000 zijn reeds in de Programmabegroting 2022 opgenomen. De extra kapitaallasten die voortkomen uit de melding van de aanvullende overschrijding van € 284.000 uit het memo Financiële afwijkingen na TB2 2021 zijn nog niet in de begroting opgenomen. De kosten bedragen gemiddeld € 9.000.

Onvermijdelijke ontwikkelingen

Prijsstijging bouw en materiaalkosten projecten

Contractpartners hebben te maken met veel hogere kosten als gevolg van prijsstijgingen.

Afwijkingen investeringen en voorzieningen

Onderwerp	Bedrag	Toelichting onderwerp
Centraal Park		In de reserve Investeringsfonds is voor de realisatie van het Centraal Park een bedrag van € 6,5 mln. gereserveerd. Met raadsbesluit 0637598832 Uitwerking Centraal Park van 14 juli 2020 is een budget van € 450.000 verstrekt om een voorstel voor te bereiden met een schetsontwerp. Omdat het nog niet is gelukt om op basis van een uitgewerkt schetsontwerp in 2021 een voorstel te doen bij de raad is de planning van het

		raadsvoorstel verschoven tot een datum na de verkiezingen in 2022. In de in de Rif opgenomen reservering is nog geen rekening gehouden met de inflatiestijging. Dit wordt zichtbaar gemaakt in het op te stellen raadsvoorstel.

Risico's

Kapitaallasten investeringen openbare ruimte Entree

Met Raadsbesluit - geamendeerd Raadsvoorstel Ruimtelijk kader en Gebiedsbusinesscase van 17 mei 2021 is een budget beschikbaar gesteld van € 79,2 mln. aan kosten en € 53,4 mln. aan opbrengsten zodat per saldo een bedrag van € 25,8 mln. resteert waarover wordt afgeschreven. De prijsstijgingen in de bouw zijn (veel) hoger dan was voorzien en het is niet de verwachting dat de recente kostenontwikkeling door een minder hoge kostenontwikkeling in volgende jaren wordt gecompenseerd.

Op basis van een eerste indruk worden de meerkosten als gevolg van de prijsstijging ingeschat op ruim € 2 mln. Hierbij is rekening gehouden dat een deel van kostenstijgingen wordt verhaald op de ontwikkelende partijen. Tegelijkertijd is binnen het krediet een budget voor onvoorzien beschikbaar van ca. € 9,2 mln. Met name om de financiële gevolgen van de risico's in de uitvoeringsfase van het programma te kunnen opvangen. Omdat het programma Entree zich momenteel nog aan het begin van de uitwerkingsfase bevindt, de haalbaarheidsfase is met de vaststelling van het eerder genoemde raadsbesluit van het ruimtelijk kader en de gebiedsbusinesscase afgerond, is het nu niet het moment om de post onvoorzien aan te wenden. Na het raadsbesluit is gewerkt aan het ontwerpbestemmingsplan en het Structuurontwerp Openbare Ruimte (SOR) en wordt in 2022 het SOR uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (VO) en uiteindelijk naar een definitief ontwerp (DO) met alle bijbehorende gegevens. Anders gezegd: zolang het (ontwerp)bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, het VO en DO nog niet zijn uitgewerkt en de daaropvolgende uitvoeringsfase met een gunning van de diverse opdrachten aan aannemers nog niet is opgestart is er nog geen goed beeld in welke mate het nu het negatieve effect van de nu verwachte prijsstijging binnen het totaalbudget voor onvoorzien kan worden opgevangen.

Als de die meerkosten zich in de hiervoor aangegeven mate voordoen en het budget onvoorzien biedt geen dekking, dat leiden de meerkosten tot een jaarlijkse last vanaf 2026 van € 95.000. Dat bedrag daalt in de tijd vanwege de (lineaire) afschrijving. Bij de huidige stand van het programma is het nog te vroeg om een formele extra kredietaanvraag ter besluitvorming voor te leggen. Met de kennis van nu is het risico van een kredietoverschrijding wel aan de orde. Via de periodiek aan de raad te verstrekken voortgangsrapportages van het programma Entree wordt dit financiële risico in beeld gehouden.

Prijsstijging bouw en materiaalkosten vastgoedprojecten

Al geruime tijd zijn de prijzen op de bouw- en materiaalmarkt extreem aan het stijgen. In eerste instantie onder invloed van de coronacrisis en in 2022 vanwege de onzekere situatie rond de oorlog in Oekraïne.

Dat de prijsstijgingen een financieel nadelig effect zullen hebben op de kosten van de vastgoedprojecten is evident. De komende periode zal worden gebruikt om de effecten in kaart te brengen.

De beperkte capaciteit in de gehele bouwsector is eveneens een punt van zorg, evenals het moeilijker verkrijgen van benodigde grondstoffen. Dit werkt weer door in de bouwrijzen. De Raad van State heeft daarnaast door gebrek aan personeel in toenemende mate moeite om alle bezwaren op de bestemmingsplannen op tijd af te handelen. Dit heeft een vertragend effect op het snel realiseren van nieuwbouwprojecten.

Grondtransacties

Op 26 november 2021 is door de Hoge Raad het zgn. Didam-arrest gewezen. Daarover is de raad recent via een raadsmemo geïnformeerd.

De consequenties voor lopende dossiers van uitgifte van gemeentelijke vastgoed en vervolgstappen worden zo goed mogelijk in beeld gebracht en besproken met de wederpartij. Vaak zijn meerdere scenario's mogelijk, omdat de exacte reikwijdte en de concrete gevolgen van het arrest voor de gemeentelijke praktijk van gronduitgifte (nog) niet duidelijk zijn.

Daardoor is nu nog niet duidelijk of gekozen oplossingen op termijn juridisch houdbaar zijn. Een van de transacties die wordt onderzocht is de verkoop van de gronden aan de Kelvinstraat. In afwachting van de uitkomst hiervan wordt de verwachte verkoopopbrengst van de grondtransactie Kelvinstraat (zie raadsmemo 27 oktober 2021) nog niet als opbrengst in de meldingen in de perspectiefnota/Eerste Tussenbericht opgenomen.