



(CONCEPT) Notitie – Financiering gebiedsontwikkeling Sixhaven

Aan 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e ixhaven
Van 5.1, 2, e
Datum 6 september 2019
Bijlagen 20190823 Matrix globale doorrekening ontwikkelscenario's Sixhaven

Aanleiding

In aanloop naar het opstellen van de projectnota Sixhaven (en in later stadium investeringsnota) wordt in deze notitie ingegaan op de financiering van de gebiedsontwikkeling Sixhaven (zie bijlage 1 voor plangebied Sixhaven). Er volgt een toelichting op de globale financiële doorrekening van de diverse ruimtelijke ontwikkelscenario's Sixhaven, een toelichting op de relatie grondexploitatie-plangrenzen, uitvoerbaarheid en opdrachtgeverschap en een inventarisatie van dekkingsbronnen.

Deze notitie betreft een eerste aanzet en is bedoeld als bespreekdocument.

Globale doorrekening ontwikkelscenario's Sixhaven

Opdracht vanuit de principenota Sixhaven was het opstellen van uiteenlopende ruimtelijke ontwikkelscenario's voor de gebiedsontwikkeling Sixhaven. In aanloop naar de projectnota zijn er door R&D een aantal (concept)ontwikkelscenario's uitgewerkt en beschreven. De scenario's lopen uiteen van een parkscenario met vrijwel geen bebouwing tot een bebouwingsvariant bestaande uit ca. 60.000 m² bvo. Elk scenario bevat een vrijwel volledige herinrichting van de openbare ruimte en daarnaast vele infra ingrepen zoals bruggen en parkeervoorzieningen.

In deze globale doorrekening is getracht om de totale kosten (en opbrengsten) van de gebiedsontwikkeling van elk scenario in beeld te brengen. De doorrekening beperkt zich dus niet tot enkel grondexploitatie gerelateerde kosten maar is inclusief bovenplanse- en aanverwante investeringen zoals bruggen, bouw metrostation Sixhaven, overkluizing IJtunnel, etc. Zie de matrix globale doorrekening voor een compleet overzicht.

In totaal zijn er 6 ontwikkelscenario's globaal doorgerekend. Resultaten van de minimum bebouwingsvariant (parkscenario, enkele paviljoenen) en de maximum bebouwingsvariant (ca. 60.000 m² bvo) worden hieronder getoond. In bijlage 2 een (concept)verbeelding van beide scenario's.

Scenario	Opbrengst	Kosten	Saldo
-----------------	------------------	---------------	--------------

		waarvan GREX	waarvan bovenplans	totaal	GREX	GREX+bovenplans
Parkscenario	5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b (waarvan 5.1, 2, b metrostation)	5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b
Bebouwingsscenario			5.1, 2, b (waarvan 5.1, 2, b metrostation)			

**bedragen zijn in miljoen euro (nominaal, prijspeil 2019)*

***doorrekening bevat een aantal ingrepen of voorzieningen die aangemerkt kunnen worden als 'optie' en waarvan toegevoegde waarde en haalbaarheid nog aangetoond dient te worden.*

Kenmerkend voor de gebiedsontwikkeling Sixhaven en de financiering ervan is dat het aandeel van klassieke grondexploitatie kosten, kosten direct gerelateerd aan gronduitgifte, relatief beperkt is en dat het zwaartepunt juist ligt bij de vele inframaatregelen en bovenplanse investeringen (zie bijlage 3). Hiervoor is de grondexploitatie/VEF niet vanzelfsprekend de dekkingsbron. In aanloop naar de projectnota/investeringsnota moeten met de diverse partijen/fondsen (VEF/Mobiliteitfonds/Vervoerregio) afspraken gemaakt worden over de dekkingsmogelijkheden van de bovenplanse investeringen.

Gezien de verscheidenheid aan opvattingen over de toekomstige gebiedsontwikkeling Sixhaven (kwestie park of bebouwing), de diverse betrokken partijen en opdrachtgevers binnen het gebied en de vele bovenplanse investeringen is het niet direct vanzelfsprekend dat de uitvoering van de gebiedsontwikkeling geschiedt via één klassieke grondexploitatie.

Algemene regel tav grondexploitaties en begrenzing ervan:

De grondexploitatiegrens omsluit het exploitatiegebied waarbinnen de grondkosten en grondopbrengsten worden gerealiseerd. De stelregel is dat de grondexploitatiegrens zo (pragmatisch mogelijk) gelegd moet worden om de uit te geven kavels [en/of te transformeren kavels] en de openbare ruimte. Alleen investeringen die uitmaken van de Bro kostensoortenlijst kunnen opgenomen worden in de grondexploitatie.

Denkrichtingen financiële strategie & uitvoerbaarheid gebiedsontwikkeling Sixhaven

Bovenstaande in achtneming, zijn er een aantal denkrichtingen tav financiering, opdrachtgeverschap en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Sixhaven. Uitgangspunt hiervoor is een parkscenario met minimale bebouwing (enkele paviljoens, niet-woonprogramma), zeer geringe grondopbrengst en dat hoofdzakelijk bestaat uit grootschalige openbare ruimte/infra/bovenplanse investeringen. Ambtelijk lijkt de voorkeur te liggen bij een parkscenario.

Denkrichtingen:

1. Meerdere kleine grondexploitaties waarbij het grondexploitatiegebied enkel bestaat uit het uitgifteoppervlak van de paviljoen(s). Kosten in de grondexploitatie(s) bestaan enkel uit kosten voor bouwrijp maken uit te geven terrein en eventueel wat kosten om aan te sluiten op de openbare ruimte. Ambtelijk opdrachtgeverschap voor de grondexploitaties

ligt bij G&O. Alle overige ingrepen en werkzaamheden (incl. dekking) in het gebied vallen onder de verantwoordelijkheid van Metro & Tram en V&OR.

2. Het grondexploitatiegebied gelijk trekken aan het plangebied. Net als bij variant 1 zijn er in de grondexploitatie alleen kosten opgenomen gerelateerd aan de gronduitgifte. Voor alle overige ingrepen en maatregelen in het gebied is de grondexploitatie/VEF niet de dekkingsbron maar worden bijdragen vanuit andere fondsen opgenomen in de grex. G&O is opdrachtgever voor de gehele gebiedsontwikkeling (muv metrostation, en Tolhuistuin?, en IJplein west?).
3. In basis gelijk aan variant 2 met verschil dat een deel van de overige (infra) ingrepen in het Willemsluizengebied (deels) gedekt kunnen worden vanuit de grondexploitatie en/of direct uit het VEF omdat aangetoond kan worden dat de betreffende ingrepen een toegevoegde waarde hebben voor de gebiedsontwikkeling Sixhaven en/of voor omliggende projectgebieden. G&O is opdrachtgever voor de gehele gebiedsontwikkeling (muv metrostation, en Tolhuistuin?, en IJplein west?).
4. Net als bij variant 1 meerdere kleine grondexploitatie met gronduitgifte-gerelateerde kosten. Overige (infra) ingrepen kunnen, mits aangetoond kan worden dat deze een toegevoegde waarde hebben voor de gebiedsontwikkeling of omliggende projectgebieden, opgenomen worden in de functionele grondexploitatie Noord. G&O is opdrachtgever van zowel de kleinere grondexploitatie als van de functionele grondexploitatie Noord.
5. Geen grondexploitatie(s). V&OR is opdrachtgever voor de gehele gebiedsontwikkeling en tevens verantwoordelijk voor de financiering (en/of het regelen ervan). V&OR geeft G&O opdracht voor het uitvoeren van enkele gronduitgiftes.

Overige denkrichtingen:

6. Bij keuze voor bebouwingsscenario: grondexploitatiegebied gelijk trekken aan plangebied met grondexploitatie als voornaamste dekkingsbron voor ingrepen in het gebied. Daarnaast bijdragen vanuit andere fondsen ten goede aan de grondexploitatie wanneer het gaat om bovenplanse investeringen. G&O is opdrachtgever.
7. Bij keuze om gebiedsontwikkeling voorlopig on hold te zetten. In dat geval komt er voorlopig geen grondexploitatie en de grond zal niet overgedragen worden aan G&O. Alternatief is om de grond wel over te dragen aan G&O om de tijdelijke situatie voort te zetten/te begeleiden. Met de voorwaarde dat er zicht is op te bebouwen programma in de toekomst. In de voorbereidende grondexploitatie zijn kosten opgenomen voor tijdelijkheid en daarnaast moet inkomsten uit tijdelijke verhuur grond ten goede aan de grondexploitatie komen. Voor deze laatste variant zou G&O opdrachtgever zijn.

Bijlage 4 toont een schematisch overzicht van de varianten met de kenmerken en voor- en nadelen.

Advies

Na interne afstemming met G&O 5.1, 2, e 5.1, 2, e fondsbeheer en 5.1, 2, e 5.1, 2, e Noord) is het voorlopige advies om in te zetten op variant 5 (uitgaande van een parkscenario) waarbij V&OR vanaf het projectbesluit opdrachtgever (muv metro) zal zijn voor het project Sixhaven en vervolgens G&O opdracht kan geven voor het uitvoeren van gronduitgiften en/of andere grondzaken gerelateerde werkzaamheden. V&OR zal verantwoordelijk zijn voor de financiering van de gebiedsontwikkeling. Gezien de kenmerken van het project: veel inframaatregelen, aanpassingen openbare ruimte en daartegenover zeer gering programma/grondopbrengsten kan het project niet gezien worden als grondexploitatie en is het vanzelfsprekender om Sixhaven als een V&OR project te beschouwen.

Het Vereveningsfonds zou wel ingezet kunnen worden als dekkingsbron voor de kosten (bouwrijp maken, proceskosten, etc.) die nodig zijn om de enkele gronduitgiftes te kunnen realiseren. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat de grondopbrengsten die voortvloeien uit de gronduitgifte vervolgens ingezet kunnen worden als gedeeltelijke dekkingsbron voor het project Sixhaven. Bij het opstellen van de projectnota en/of investeringsnota zouden hier afspraken over gemaakt kunnen worden.

Met inachtneming van bovenstaande is het advies om V&OR actief te betrekken in aanloop naar het projectbesluit. Temeer omdat V&OR over het algemeen verantwoordelijk zal zijn voor de financiering van de gebiedsontwikkeling.

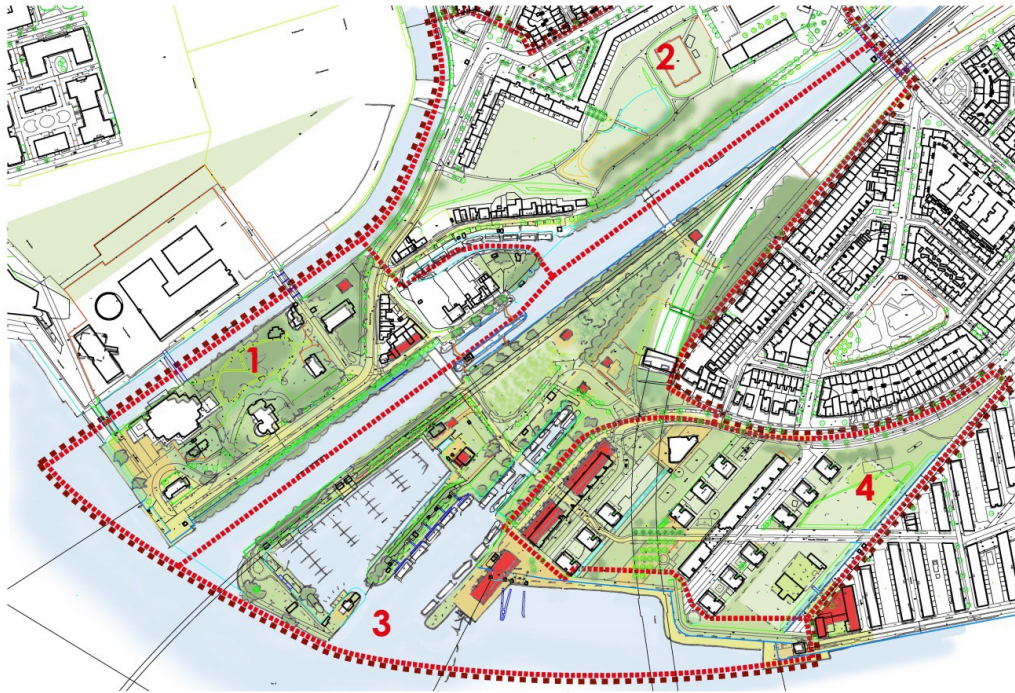
Vervolg

- Notitie bespreken binnen projectteam Sixhaven
- Bespreken notitie in het Financieel Adviesteam, G&O
- Opstellen projectnota met daarin ook opgenomen de financiële strategie en beslispunten over dekkingsbronnen en opdrachtgeverschap

Bijlage 1



Bijlage 2



Bijlage 3

Inventarisatie dekkingsbronnen investeringen

Voor de financiering van de gebiedsontwikkeling Sixhaven zouden de volgende dekkingsbronnen van toepassing kunnen zijn:

- Grondexploitatie (GREX)
- Vereveningsfonds (VEF)
- Mobiliteitfonds (MOBF)
- Vervoerregio
- Algemene middelen
- Groengelden
- Overige subsidies?

Onderstaande tabel toont per kostenpost de mogelijke dekkingsbron(nen):

NB: bij dekkingsbron GREX/VEF is het de voorwaarde dat het project één grondexploitatie betreft waarbij de investeringen een directe relatie hebben met de gebiedsontwikkeling en het te realiseren programma.

<i>Kostenpost</i>	<i>Dekkingsbron</i>	<i>Toelichting</i>
Verplaatsing/onteigening woonboten	GREX/VEF	
Bouwrijp maken (bodemsanering, landmaken, watercompensatie, ontgravingen)	GREX/VEF	
Brug Willem I sluis*	1/3 GREX, 2/3 mobiliteitfonds	In het geval van een tunnel valt de financiering onder de scope van het metrostation Sixhaven
Brug Willem III sluis	GREX/VEF	Of (deels) mobf of vervoerregio wanneer bovenplans
Wandelsteiger langs IJ	GREX/VEF	
Herinrichting steigers jachthaven/woonboten	GREX/VEF	
Aanbrengen/vervangen kadeconstructies	GREX/VEF	
Drijvend zwembad	?	
(her)inrichting OR THT	Mobiliteitfonds	V&OR als opdrachtgever
(her)inrichting OR Willemsluizen	GREX/VEF	Bij parkvariant zou eventueel beroep gedaan kunnen

		worden op de groengelden. Of EU subsidie?
(her)inrichting OR IJplein West	GREX/VEF	
Overkluizing IJ-tunnel	?	
Geluidscherm Nieuwe Leeuwarderweg	?	Gebruik maken van Landelijke Subsidieregeling sanering verkeerslawaaï?
Fietsparkeervoorzieningen	Mobiliteitfonds	Vervoerregio zou ook aangegeven hebben een rol te kunnen spelen in financiering?
Autoparkeervoorzieningen	Mobiliteitfonds	
Verplaatsing aanlanding IJplein pontveer	?	
Metrostation Sixhaven	1/3 vervoerregio, 2/3 algemene middelen	

Bijlage 4: schematisch overzicht denkrichtingen

Variant	Grondexploitatie(gebied)	Opdrachtgeverschap (Willemsluizengebied) *	Voornaamste dekkingsbron(nen)	Voordelen	Nadelen
1 (park)	Meerdere kleine grexen	V&OR, G&O voor de grexen	MOBF, Vervoerregio, overig. GREX/VEF in mindere mate		
2 (park)	Gelijk aan plangebied	G&O	MOBF, Vervoerregio, overig. GREX/VEF in mindere mate		
3 (park)	Gelijk aan plangebied	G&O	MOBF, Vervoerregio, GREX/VEF, overig		
4 (park)	Meerdere kleine grexen en functionele grex noord	V&OR, G&O voor de grexen	MOBF, Vervoerregio, GREX/VEF, overig		
5 (park)	Geen grexen	V&OR	MOBF, Vervoerregio, overig		
6 (bebouwing)	Gelijk aan plangebied	G&O	MOBF, Vervoerregio, GREX/VEF, overig		
7 (tijdelijkheid)	Geen grex of voorbereidende grex	Geen, of nog nader te bepalen	Geen, of nog nader te bepalen		

*Metro&Tram in alle varianten opdrachtgever voor bouw metrostation en V&OR in alle varianten opdrachtgever voor gebied Tolhuistuin.

