

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3409791
Datum	: 12 december 2024
Onderwerp	: GEM Havenfront, Stedenbouwkundige visie + beeldkwaliteitsplan Rijnhaven

Voorstel:

- 1 In navolging op het raadsbesluit van 24 november 2022 om over te gaan naar de contractvorming voor het aangaan van een publiek-private samenwerking (PPS) en het oprichten van een Besloten Vennootschap met 50% eigendom voor de gemeente op te richten, met BPD, Vink Bouw en Gemeente geen wensen en bedenkingen ter kennis te brengen ten aanzien van:
 - a. het voorgenomen besluit tot het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst inzake het project "Havenfront";
 - b. het voorgenomen besluit van het college tot oprichting van en deelname aan Grond Exploitatie Maatschappij Havenfront B.V (GEM).
- 2 Ten gevolge van beslispoint 1a. en b. de gewijzigde gemeentelijke grondexploitatie Havenfront met bijbehorende bijlagen met de volgende voorwaarden vast te stellen;
 - a. Ter dekking van het negatieve resultaat van deze gemeentelijke grondexploitatie de verliesvoorziening met € 258.270,- te verhogen en hiermee een verliesvoorziening te treffen ter grootte van € 6.786.476,- op contante waarde per 1-1-2024 en deze te dekken ten laste van de Reserve grondexploitaties;
 - b. De financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting bij de eerstvolgende actualisatie van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) in 2025.
- 3 Voor de bovenwijkse infrastructurele voorzieningen, die niet aan bouwplannen binnen Rijnhaven-Oost kunnen worden toegerekend, *met betrekking tot nieuwe infra*, een krediet bovenwijkse infrastructurele werken Rijnhaven-Oost ter grootte van € 1.765.862,- per prijspeil 1-1-2024 te vormen, in 30 jaar af te schrijven waarbij:
 - a. De afschrijvingslasten van in totaal € 1.765.862,- worden gedekt via de Reserve herstructurering bedrijventerreinen, die nu reeds wordt ingezet voor Rijnhaven-Oost en dit te storten in de reserve afschrijvingslasten;
 - b. De dekking van de rentelasten van gemiddeld € 23.000,- per jaar (totaal € 684.272,-) onderdeel wordt gemaakt van de integrale afweging met betrekking tot de financiële ruimte in de kadernota/begroting 2026
- 4 Voor de bovenwijkse infrastructurele voorzieningen, die niet aan bouwplannen binnen Rijnhaven-Oost kunnen worden toegerekend, *met betrekking tot aanpassing bestaande*

- wegen, een krediet bovenwijkse infrastructurele werken Rijnhaven–Oost ter grootte van € 1.262.633,– per prijspeil 1–1–2024 te vormen, in 30 jaar af te schrijven waarbij:
- a. De dekking van de kapitaallasten (afschrijving en rente) van gemiddeld € 81.000,– per jaar onderdeel wordt gemaakt van de integrale afweging met betrekking tot de financiële ruimte kadernota/begroting 2026;
 - b. Voor de hiervoor onder a. benodigde dekking te onderzoeken of de inzet mogelijk is van middelen uit de IRS de komende jaren.
- 5 Krediet en dekking voor bovenstaande investeringen, als onderdeel van de integrale afweging in de kadernota 2026, pas beschikbaar te stellen na vaststelling van de begroting 2026.
- 6 In lijn met de door de raad vastgestelde Intensiveringsvisie in te stemmen met de ‘Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven’ met daarbij:
- a. De ‘Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven’ voor het plangebied van het omgevingsplan, onderdeel Chw bestemmingsplan Rijnhaven–Oost 2021, vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota en beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;
 - b. De bevoegdheid voor het aanpassen van artikel 3. sub b ‘Beleidsregels’ van het omgevingsplan onderdeel Chw bestemmingsplan Rijnhaven–Oost 2021 op grond van artikel 2.8 Ow te delegeren aan het college.
- 7 Het college te mandateren om tekstuele wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen in de Samenwerkingsovereenkomst.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Rijnhaven–Oost wordt getransformeerd naar een dynamische woon- en werkomgeving waarbij de haven weer van de stad wordt. De rand van het huidige industrieterrein wordt als stedelijke rand weer toegevoegd. Met de inwerkingtreding van het omgevingsplan Rijnhaven–Oost en het verwerven van percelen met milieubelemmeringen wordt de transformatie van bedrijventerrein naar een dynamische woonwijk mogelijk gemaakt. Havenfront is zowel programmatisch als financieel een complexe gebiedsontwikkeling. Een uitdagend project voor de komende jaren. Voor de expertise alsmede het verkleinen van de risico's is samenwerking gezocht met BPD en Vink Bouw. Dit voorstel is eerder voorgelegd aan de raad. Conform het eerder positieve raadsbesluit is gekozen om met voorgenoemde partijen een publiek–private samenwerking op te richten. De gemeente heeft de kennis van bouw- en woonrijp maken, de marktpartijen brengen de kennis voor het ontwikkelen van gebouwen. Door samen te werken wordt de kracht van alle partijen gebundeld. Voor deze PPS is een voor een samenwerkingsovereenkomst en de oprichting van Grond Exploitatie Maatschappij Havenfront B.V. gekozen (GEM). De oprichting van de GEM is van belang omdat de GEM een eigen grondexploitatie voert waarmee de financiële risico's beperkt worden tot het aandeel van de gemeente in de GEM dat 50% bedraagt. Met de oprichting van de GEM is niet de gemeente maar de GEM aansprakelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. De risico's worden verlegd naar de GEM en gedeeld met marktpartijen. Naar aanleiding van het eerder genomen raadsbesluit stelt het college van B&W de gemeenteraad voor om geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de samenwerkingsovereenkomst en de oprichting en deelname aan Grond Exploitatie Maatschappij Havenfront B.V. Bij geen wensen en bedenkingen valt de aftrap van de samenwerking en kan worden begonnen met het

daadwerkelijk realiseren van de ontwikkeling. De afgelopen periode hebben de partners niet stilgezeten en is door partijen een stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit en woonprogramma nader uitgewerkt. Tevens zijn partijen gekomen tot een financiële uitwerking dat in een sluitende grondexploitatie van de GEM is vastgelegd. Dit is voor de GEM het vertrekpunt.

Door het oprichten van de GEM wijzigt de bestaande gemeentelijke grondexploitatie. De consequenties hiervan zijn in kaart gebracht en aan de raad wordt voorgesteld om deze gewijzigde gemeentelijke grondexploitatie vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In 2012 heeft de gemeente in de “RijnHavenwijzer” haar visie op en belang bij het Rijnhaven gebied geschetst. Het Rijnhavengebied moet weer een aantrekkelijk en goed functionerend deel van de stad worden. Voor Rijnhaven-Oost wordt de doorontwikkeling naar een voor Alphen aan den Rijn uniek woon-, werk- en watersportmilieu aan de haven voorgestaan.

Eén van de deelprojecten in Rijnhaven-Oost is het project “Havenfront”. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in 2020 samen met marktpartijen BPD en Vink Bouw de financiële haalbaarheid van dit project onderzocht. Om tot een haalbaar plan te komen zijn financiële middelen van het Rijk, provincie Zuid Holland en de gemeente Alphen aan den Rijn noodzakelijk. Inmiddels heeft zowel het Rijk als de provincie Zuid Holland de beschikking verleend om een subsidie te verstrekken en heeft de gemeenteraad een grond- en facilitaire exploitatie Havenfront geopend, waarvan het tekort van de grondexploitatie wordt gedekt door een verliesvoorziening. In maart 2021 is besloten om met Vinkbouw en BPD een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan om het bestaande plan van “Havenfront” nader uit te werken en in specifieke gevallen gezamenlijk tot verwerving van locaties over te gaan. Daarnaast is er voor de realisatie van “Havenfront” onder begeleiding van Deloitte de haalbaarheid onderzocht van een publiek-private samenwerking tussen deze partijen en de gemeente. Op basis van onder meer dit onderzoek is de voorkeur uitgesproken om de samenwerking voort te zetten in een Besloten Vennootschap (BV). De gemeenteraad heeft op 24 november 2022 besloten om (a) voor de ontwikkeling van het project Havenfront over te gaan naar de contractvorming voor het aangaan van een Publiek-private samenwerking met BPD en Vink Bouw (b) het college opdracht te geven het PPS-contract voor wensen en bedelingen aan de gemeenteraad voor te leggen en (c) het college de opdracht te geven de oprichting van een Besloten Vennootschap met 50% eigendom voor de gemeente, 25% eigendom voor BPD en 25% voor Vink Bouw voor te bereiden .

Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven

Voor de transformatie van Rijnhaven Oost is het Chw bestemmingsplan Rijnhaven Oost 2021 vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn (deels) open normen gesteld die zijn uitgewerkt in meer concreet gebiedsbeleid (spelregels), echter zonder dat er een vast en concreet eindbeeld aan ten grondslag ligt. Hiermee is een speelveld gecreëerd, die de verschillende afzonderlijke ontwikkelende partijen in staat stelt om in betrekkelijk hoge mate van vrijheid plannen te ontwikkelen op hun eigen plot. Losse, plotgewijze ontwikkelingen maken echter nog geen samenhangend stadsdeel. Kavel overstijgende belangen zoals mobiliteit, (maatschappelijke) programmering, klimaatadaptatie, beeldkwaliteit en openbare ruimte vragen om een kader en onderlinge afstemming. Daarom is niet alleen voor Havenfront maar voor het oostelijke deel van Rijnhaven een Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document dient

in aanvulling op de reeds bestaande planologische kaders zowel als inspiratiedocument en als toetsingskader. Het doel hiervan is om meer sturing en onderlinge afstemming te kunnen geven aan de gewenste samenhang der dingen en ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Er is sprake van een toenemende druk op de woningmarkt. De herontwikkeling van “Havenfront” is een binnenstedelijke ontwikkeling die een aanzienlijke bijdrage levert aan het op gewenst niveau krijgen van de woningvoorraad binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Havenfront wordt een unieke woonomgeving die ruimte biedt aan diverse doelgroepen in een toekomstbestendige leefomgeving.

Kader

- Rijnhavenwijzer 2012, vastgesteld d.d. 27 september 2012;
- Intentieovereenkomst locatie Mijlpaal 30 d.d. 12 december 2019 (281282);
- Collegebesluit aanvraag subsidie Woningbouwimpuls d.d. 17 november 2020 (341048);
- Samenwerkingsovereenkomst Havenfront d.d. 2 april 2021(366038);
- Raadsbesluit Vaststelling en opening grond- en facilitaire exploitatie Havenfront d.d. 3 juni 2021 (370203);
- Raadsbesluit Vaststelling Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 d.d. 17 februari 2022 (402097);
- Raadsbesluit Onteigening fase 1 d.d. 30 juni 2022 (2880663);
- Raadsbesluit Publiek-Private samenwerking d.d. 24 november 2022 (2970654);
- Raadsbesluit Vaststellen Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn d.d. 15 december 2022 (3005941);
- Raadsbesluit onteigeningsplan Rijnhaven-Oost deelgebied Havenfront 2^e fase d.d.14 december 2023 (3227962);
- Raadsbesluit Reparatie Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 d.d. 25 januari 2024 (3251055).

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

Ad. beslispunt 1.

In het raadsbesluit van 24 november 2022 wordt ingegaan op de voordelen die de samenwerking met BPD en Vink Bouw in een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) heeft die hierna kort worden samengevat:

- de (project)risico's van de ontwikkeling worden door partijen gedeeld, omdat deze voor rekening komen van de grondexploitatie van de GEM. Dit leidt tot een afname van het risicoprofiel voor de gemeente;
- de kennis van de markt wordt betrokken bij de planvorming dat zorgt voor aansluiting op de marktvraag dat leidt tot een optimale product-marktcombinatie;
- de afname van de te ontwikkelen bouwkvavels uit de grondexploitatie is het best verzekerd;
- heldere governance structuur.

De samenwerkingsovereenkomst is een uitwerking van het raadsbesluit van 24 november 2024 en tevens en anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt die voortkomen uit de uitgangspunten van het besluit. De samenwerkingsovereenkomst wordt door de gemeente aangegaan in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon, alsmede in haar

hoedanigheid van één van de drie gezamenlijk bestuurders van Grond Exploitatie Maatschappij Havenfront BV;

Door het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en marktpartijen is de afname van de door de gemeente verworven gronden verzekerd. In de samenwerkingsovereenkomst wordt namelijk afgesproken dat de GEM deze afneemt. Dit zal leiden tot een afname van het (conjunctureel) risicoprofiel voor de gemeente.

Het besluit om de samenwerkingsovereenkomst aan te gaan is aan het college. In het geval de uitoefening van bevoegdheden genoemd onder artikel 160, eerste lid, sub d, e, f en g, Gemeentewet ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit is voorgeschreven in artikel 169, vierde lid, Gemeentewet.

Ten behoeve van de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst wordt een organisatiestructuur opgericht die bestaat uit de AVA en de directie alsmede een projectgroep. In de statuten van de GEM is aangegeven voor welke besluiten de directie de goedkeuring van de AVA nodig heeft. Besluitvorming in de AVA vindt uitsluitend plaats op basis van unanimiteit bij het uitbrengen van alle stemmen. De gemeente heeft een aandeel van 50% in de BV. BPD en Vink Bouw ieder 25%.

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten (artikel 160, eerste lid, sub d, Gemeentewet). De oprichting van een B.V. is een privaatrechtelijke rechtshandeling en daarmee is de besluitvorming daarover een bevoegdheid van het college. Het college besluit slechts tot de oprichting van en de deelneming in vennootschappen, indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit is voorgeschreven in artikel 160, tweede lid, Gemeentewet.

De oprichting van en deelname aan Grond Exploitatie Maatschappij Havenfront B.V is een uitwerking van het raadsbesluit van 24 november 2024 en de onder beslispunt 1. bedoelde samenwerkingsovereenkomst .

Ad. Beslispunten 2, 3 en 4.

Voor deze beslispunten wordt verwezen naar de financiële consequenties.

Ad. Beslispunt 5.

In de 'Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn' wordt aangegeven waar verdichten in de gemeente denkbaar is en welke uitgangspunten daarbij horen. Rijnhaven-Oost maakt onderdeel uit van de integrale ontwikkelzone waar zowel kan worden verdicht als kwaliteit kan worden toegevoegd. In Rijnhaven-Oost is ruimte voor grotere bouwhoogte. In de Intensiveringsvisie wordt onder andere ingegaan op het belang van de Alphense Laag voor een op de menselijke maat afstemde leefomgeving en de interactie tussen het gebouwd programma en het openbaar gebied. De intensiveringsvisie heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de 'Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven'.

De ‘Stedenbouwkundig visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven’ biedt een integrale en samenhangende visie op de transformatie en herontwikkeling van het gebied rondom de Rijnhaven. Het betreft uitgangspunten voor vormgeving van gebouwen, openbare ruimte, functies en ambities op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptie en benoemd kansen om van dit gebied een samenhangend en aantrekkelijk stadsdeel te maken. Feitelijk vormt het een ruimtelijke kwaliteitskader, als aanvulling is op de reeds vastgestelde planologische kaders.

Deels dient het als inspiratiekader voor (gesprekken over) nieuwe ontwikkelingen en biedt het concrete aanknopingspunten die nader kunnen en moeten worden verankerd. In het bijzonder voor het deelgebied Rijnhaven Oost. Door in te stemmen met de ‘Stedenbouwkundig visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven’ ligt er een basis voor de te nemen vervolgstappen. De in het document opgenomen beeldkwaliteitseisen dienen apart te worden verankerd als onderdeel van de welstandsnota . De stedenbouwkundige visie bevat op onderdelen uitgangspunten die een plek kunnen krijgen in de aanpassing en actualisatie van het gebiedsbeleid voor het deelgebied Rijnhaven Oost.

Bij de vaststelling van opeenvolgende bestemmingsplannen voor het deelgebied Rijnhaven Oost is niet gelijktijdig een beeldkwaliteitsplan op- en vastgesteld. Voor ‘Kop West’, een ander deelgebied in het oostelijk deel van Rijnhaven is dit gelijktijdig met het bestemmingsplan wel gedaan.

Nu de initiatieven in het deelgebied van Rijnhaven Oost concreter worden is het wenselijk om naast het planologische kader (het omgevingsplan, onderdeel Chw bestemmingsplan Rijnhaven Oost 2021 en het daarbij behorende gebiedsbeleid) ook te kunnen sturen op ruimtelijk- en beeldkwaliteit.

Voor het sturen op de beoogde kwaliteit van bebouwing zijn voorwaarden opgenomen in hoofdstuk 11 van de ‘Stedenbouwkundig visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven’. Waar nu nog dient te worden getoetst aan de algemene welstandsregels wordt na vaststelling van deze specifieke aanvullende regels voor beeldkwaliteit, dit het toetsingskader voor vergunningaanvragen in het deelgebied Rijnhaven Oost. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van uw raad.

Het planologische kader voor het deelgebied Rijnhaven Oost bestaat uit het onherroepelijke omgevingsplan onderdeel Chw bestemmingsplan Rijnhaven–Oost 2021 en het gebiedsbeleid. Bij besluit van 16 oktober 2016 heeft uw raad de bevoegdheid voor het vaststellen van gebiedsbeleid in Rijnhaven Oost gedelegeerd aan ons college.

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een nieuwe waarborg voor de delegatie van gebiedsbeleid wenselijk. In combinatie met de actualisatie en beoogde aanpassingen van het gebiedsbeleid op basis van de ‘Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven’ wordt aan uw raad voorgesteld de bevoegdheid tot het wijzigen van het omgevingsplan onderdeel Chw bestemmingsplan Rijnhaven–Oost 2021 expliciet te delegeren aan ons college voor zover het artikel 3 betreft.

Het artikel luidt nu:

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning en de toets aan randvoorwaarden, is de uitleg van de in de redactie van de bepalingen opgenomen onderstreepte regels afhankelijk van de bij het omgevingsplan behorende beleidsregel 'Gebiedsbeleid Rijnhaven-Oost'.*
- b. De beleidsregel 'Gebiedsbeleid Rijnhaven-Oost' kan na de vaststelling van dit plan wijzigen.*

Uw raad kan met toepassing van artikel 2.8 van de Ow de bevoegdheid tot het wijzigingen van het omgevingsplan delegeren aan het college. Doel van de delegatie is dat het college in het artikel 3 van het omgevingsplan kan opnemen dat de beleidsregel 'Gebiedsbeleid Rijnhaven-Oost' door het college kan worden gewijzigd. In die procedure wordt door het college dan ook het gebiedsbeleid geactualiseerd.

Ad. Beslispunt 6.

Bij de uitwerking van dit besluit kan het voorkomen dat wijzigingen in de samenwerkingsovereenkomst aan de orde zijn. Zolang het om ondergeschikte tekstuele wijzigingen gaat wordt uw raad gevraagd het college hiervoor te mandateren.

Geheimhouding

Het college is op basis van de Wet open overheid bevoegd om geheimhouding op te leggen op stukken die informatie bevatten over de financieel economische positie van de gemeente. De bijlage 1 'Samenwerkingsovereenkomst met bijlagen' en bijlage 2 'Rapportage wijziging grondexploitatie Havenfront (geheim)' bevat gevoelige informatie over de financieel economische positie van de gemeente. Ter bescherming van de financieel economische belangen van de gemeente heeft het college hierop geheimhouding opgelegd. De geheimhouding duurt voort totdat de raad haar opheft.

Financiële consequenties

Gewijzigde grondexploitatie Havenfront 2024

Voorliggend college- en raadsvoorstel leidt tot een wijziging van de gemeentelijke grondexploitatie. Door oprichting van een GEM zal immers het grootste deel van de locatieontwikkeling door en voor rekening en risico van de GEM worden uitgevoerd. Denk hierbij aan de sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, alsmede de planuitwerking hiervoor en voorbereiding & toezicht van de civiele werken. De GEM geeft ook de bouw kavels uit aan de marktpartijen. Deze uitgifte geldt tegen marktconforme prijzen. De marktconformiteit wordt voorafgaand aan een transactie tussen GEM en opstalontwikkelaar aangetoond. De kosten en opbrengsten van de GEM zijn verantwoord in een grondexploitatie van de GEM. De GEM trekt voor haar grondexploitatie een separate financiering aan. Ook zal de GEM het risico over deze werkzaamheden dragen, alsmede het risico op mee- en tegenvallers van nog uit te voeren verwervingen. Het risicoprofiel voor de gemeente neemt hierdoor af.

De gemeentelijke grondexploitatie beperkt zich hierdoor met name tot de verwerving van de benodigde gronden, het in fiscale zin bouwrijp maken hiervan, de doorbelasting van de bovenwijkse voorzieningen, tijdelijk beheer en exploitatie van verworven opstallen en de verantwoording van de impulssubsidie en (provinciale) bijdrage(n). De door de gemeente

verworven gronden zullen aan de GEM worden verkocht. Dit is tevens het ‘scharnierpunt’ tussen beide grondexploitaties. Hiervoor is een voorlopige koopsom met afname afspraken overeengekomen.

In voorliggend stuk wordt voorgesteld om deze gewijzigde gemeentelijke grondexploitatie Havenfront vast te stellen. Het resultaat van deze grondexploitatie wordt becijferd op –/– € 6.786.476 (negatief). Ten opzichte van de grondexploitatie 2024 (MPG 2024) verslechtert het resultaat met € 258.270,–. Voorgesteld wordt om de getroffen verliesvoorziening met € 258.270,– te verhogen tot € 6.786.476,–.

Een nadere toelichting op de grondexploitatie is opgenomen in de geheime bijlage 2 ‘Rapportage wijziging grondexploitatie Havenfront (geheim)’.

Actualisatie grondexploitatie en verwerking in MPG 2025

Zoals aangegeven zal deze grondexploitatie bij de eerstvolgende actualisatie van het MPG in 2025 worden verwerkt. Opgemerkt wordt dat in het kader van de actualisatie van het MPG ook deze grondexploitatie zal worden geactualiseerd op basis van actuele planvorming en marktontwikkeling in de periode oktober tot december 2024. Mutaties ten opzichte van deze grondexploitatie zullen in het MPG 2025 worden toegelicht.

Dekking niet toerekenbare bovenwijkse voorzieningen

Binnen Rijnhaven–Oost is een aantal infrastructurele maatregelen aangemerkt als ‘bovenwijkse voorziening’. Op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden deze kosten van deze bovenwijkse voorzieningen deels doorbelast aan de grond- en facilitaire exploitaties binnen Rijnhaven–Oost en deels aan de bestaande stad. Het deel dat aan de bestaande stad dient te worden doorbelast wordt gedekt door enerzijds de Reserve herstructurering bedrijventerreinen en anderzijds IRS gelden. Hierbij komen de IRS gelden in beeld als dekkingsbron indien het gaat om de herinrichting van reeds bestaande wegen. Nu de uitvoering van veel deze werken door het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst dichterbij komt, is het van belang om ook de dekking van de niet aan de bouwplannen binnen Rijnhaven–Oost toerekenbare dekking te effectueren. De totale nog te realiseren niet aan bouwplannen binnen Rijnhaven–Oost toe te rekenen kosten worden per prijspeil 1–1–2024 becijferd op € 3.028.495,–. Ter dekking van deze kosten wordt voorgesteld om een krediet ‘bovenwijkse infrastructurele werken Rijnhaven–Oost’ te vormen.

Stringent begrotingsbeleid

We voorzien voor de komende jaren maar beperkte financiële ruimte voor budgetverhogingen. Het structurele begrotingssaldo en de algemene reserve staan flink onder druk. Tegenover iedere Euro budgetverhoging zal een Euro taakstelling en/of belastingverhoging moeten komen te staan. Voor wat betreft nieuwe mutaties met financiële gevolgen wordt dit getoetst aan het begrotingskader: stringent begrotingsbeleid/zelf oplossen binnen programma en alleen indien 3xO van toepassing is komt een dergelijke post voor opname in de begroting in aanmerking:

- Onvoorzienbaar: de gemeente wordt geconfronteerd met een onverwachte situatie die van tevoren niet bekend was.

- Onvermijdelijk: de onvoorzienbare situatie dwingt de gemeente tot directe en noodzakelijke maatregelen. Handelen door de gemeente is onvermijdelijk.
- Onuitstelbaar (niet verschuifbaar in tijd): op basis van de 2 voorgaande criteria wordt de gemeente genoodzaakt om direct maatregelen te nemen om verdere (financiële-)schade te voorkomen.

Vanuit stringent begrotingsbeleid geredeneerd is het de vraag of voldaan wordt aan de 3 O's. De investering is niet onvermijdelijk en nog uit te stellen. De structurele financiële ruimte binnen de begroting (begrotingssaldo) wordt door de voorgestelde investeringslasten verder beperkt.

Dekking

Op basis van stringent begrotingsbeleid en toetsing aan de 3 O's zullen deze middelen in eerste instantie gevonden moeten worden binnen:

1. Het desbetreffende programma waar het beleidsveld aan gekoppeld is (dit betreft programma 2 (Wonen), middels her-allocatie van de budgetten binnen dit programma);
2. De totale begroting(s)ruimte;
3. Algemene dekkingsmiddelen (taakstelling/begrotingssaldo/algemene reserve).

Na toetsing is gebleken dat binnen de huidige begroting geen dekking te vinden is. Daarom zal gebruik moeten worden gemaakt van algemene dekkingsmiddelen (algemene reserve/ begrotingssaldo). Gezien de beperkte financiële ruimte zal hierdoor de financiële positie verslechteren. Daarom wordt voorgesteld de dekking van de kapitaallasten (zie specificatie hieronder) onderdeel te maken van de integrale afweging met betrekking tot de financiële ruimte in de kadernota/begroting 2026. Krediet en dekking voor bovenstaande investeringen, als onderdeel van de integrale afweging in de kadernota 2026, komen pas formeel beschikbaar na vaststelling van de begroting 2026.

Investing met betrekking tot nieuwe infra

Voor de bovenwijkse infrastructurele voorzieningen, die niet aan bouwplannen binnen Rijnhaven-Oost kunnen worden toegerekend, met betrekking tot nieuwe infra, wordt gevraagd een krediet bovenwijkse infrastructurele werken Rijnhaven-Oost ter grootte van € 1.765.862,- per prijspeil 1-1-2024 te vormen, in 30 jaar af te schrijven waarbij:

- a. De afschrijvingslasten van in totaal € 1.765.862,- worden gedekt via de Reserve herstructurering bedrijventerreinen, die nu reeds wordt ingezet voor Rijnhaven-Oost en dit te storten in de reserve afschrijvingslasten;
- b. De dekking van de rentelasten van gemiddeld € 23.000,- per jaar (totaal € 684.272,-) onderdeel wordt gemaakt van de integrale afweging met betrekking tot de financiële ruimte in de kadernota/begroting 2026.

Investing met betrekking tot aanpassing bestaande wegen

Voor de bovenwijkse infrastructurele voorzieningen, die niet aan bouwplannen binnen Rijnhaven-Oost kunnen worden toegerekend, met betrekking tot aanpassing bestaande wegen, wordt gevraagd een krediet bovenwijkse infrastructurele werken Rijnhaven-Oost ter grootte van € 1.262.633,- per prijspeil 1-1-2024 te vormen, in 30 jaar af te schrijven waarbij:

- a. De dekking van de kapitaallasten (afschrijving en rente) van gemiddeld € 81.000,- per jaar onderdeel wordt gemaakt van de integrale afweging met betrekking tot de financiële ruimte kadernota/begroting 2026;
- b. Voor de hiervoor onder a. benodigde dekking te onderzoeken of de inzet mogelijk is van middelen uit de IRS de komende jaren.

Duurzaamheid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in de nota 'Duurzaamheidsprogramma 2021–2030' haar ambities voor 2050 vastgelegd en gegroepeerd in de thema's energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie. Ook Rijnhaven zal duurzaam ontwikkeld worden en bijdragen aan de transitie van de stad. Het doel van de maatregelen is om Rijnhaven tegen veranderlijke weersomstandigheden en toekomstige veranderingen bestendig te maken. Rijnhaven gaat bijdragen aan een positieve impact op het milieu en op de stad als geheel met een aantrekkelijk en leefbaar stedelijk gebied. In de Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven zijn de maatregelen opgenomen.

Participatie

In 2021/2022 is begonnen we met een inventarisatietraject via het Reisbureau Rijnhaven, waarbij de Reuringdienst door de wijk reisde en kennismakten met ontwikkelaars, (toekomstige) bewoners en ondernemers. Hierbij zijn belangrijke thema's besproken die onder meer gaan over sociale cohesie, eigenaarschap, leefbaarheid en voorzieningen.

Vanaf 2023 staat Resort Rijnhaven op Kop West, om bovenstaande bevindingen verder te onderzoeken door het organiseren van activiteiten en het versterken van de sociale cohesie. Er zijn al diverse workshops, excursies en samenwerkingen geweest met kunstenaars, scholen, informele zorginstellingen en lokale ondernemers. In 2024 zijn een drietal boottochten in de Rijnhaven geweest waarbij ideeën zijn opgehaald over vitaliteit, erfgoed en natuur in Rijnhaven-Oost. Daarnaast is het concept voorgelegd aan ontwikkelaars in het gebied en in omgevingstafels besproken met ketenpartners (o.a. ODMH/veiligheidsregio) en de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Risico's

Projectspecifieke risico's

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst zal de GEM het grootste deel van de locatieontwikkeling (sloop, sanering, bouw-, woonrijp maken, planontwikkeling, etc.) uitvoeren. Ook geeft de GEM de bouw kavels uit. De risico's en kansen ten aanzien van deze activiteiten komen voor rekening en risico van de GEM. Daarnaast draagt de GEM ook het risico over de nog door de gemeente uit te voeren verwervingen. Mee- en tegenvallers ten opzichte van de raming die is opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie worden verrekend met de GEM. Hierdoor neemt het risicoprofiel van de projectrisico's van de gemeentelijke grondexploitatie substantieel af.

De belangrijkste nog resterende risico's die niet voor rekening van de GEM maar geheel voor rekening van de gemeente zijn betreffen:

- Hogere procedurekosten onteigening: de kosten voor de (rechterlijke) onteigeningsprocedure zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie. Aangezien

nog niet op alle dossiers zicht is op (minnelijke) overeenstemming, bestaat het risico op hogere procedurekosten en kosten voor planbegeleiding. Op basis van een interne inschatting wordt de kans ingeschat op hoog.

- De compensatie van bijkomende schade voor de uitplaatsing van bedrijven met hindercontouren kwalificeert als bovenwijkse voorziening binnen Rijnhaven-Oost. Deze kosten worden deels doorbelast aan andere bouwplannen binnen Rijnhaven-Oost. Aangezien op voorhand niet met zekerheid is vast te stellen hoeveel bouwplannen zich zullen aandienen en wat het bouwvolume hiervan wordt, bestaat het risico dat de verwachte dekking door deze bouwplannen lager uitvalt. Op basis van een interne inschatting wordt de kans ingeschat op gemiddeld.

Een nadere toelichting op de projectrisico's is opgenomen in de geheime bijlage 2 'Rapportage wijziging grondexploitatie Havenfront (geheim)'

Conjuncturele risico's:

Daarnaast heeft het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst en de wijziging van de gemeentelijke grondexploitatie ook gevolgen voor het conjuncturele risicoprofiel (van het MPG). De hoogte van dit risicoprofiel is in belangrijke mate afhankelijk van de omvang van de nog te realiseren grondopbrengsten waarvoor nog geen afnemer in beeld is.

De gronden die de gemeente heeft verworven en nog gaat verwerven zullen op basis van de samenwerkingsovereenkomst aan de GEM geleverd worden. Hiervoor is een voorlopige koopsom met afname afspraken overeengekomen. Door deze afspraken zal het conjuncturele risicoprofiel met betrekking tot Havenfront afnemen. Het nieuwe conjuncturele risicoprofiel wordt bij de eerstvolgende actualisatie van het MPG opnieuw bepaald en verwerkt in het MPG 2025.

Realisatie

Na dit besluit wordt de GEM (Havenfont B.V.) opgericht en uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast worden de gewijzigde uitvoeringsbudgetten voor de gemeentelijke grondexploitatie beschikbaar gesteld.

Bijlage(n)

- a) Bijlage : Voorgestelde samenwerkingsovereenkomst met bijlagen (GEHEIM)
- b) Bijlage : Rapportage wijziging grondexploitatie Havenfront (GEHEIM)
- c) Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Voorgestelde samenwerkingsovereenkomst met bijlagen (GEHEIM)
- Rapportage wijziging grondexploitatie Havenfront (GEHEIM)
- Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3409791
Datum	:	12 december 2024
Onderwerp	:	Beleid opstelling publiek-private samenwerking Havenfront Rijnhaven

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2024

besluit:

- 1 In navolging op het raadsbesluit van 24 november 2022 om over te gaan naar de contractvorming voor het aangaan van een publiek-private samenwerking (PPS) en het oprichten van een Besloten Vennootschap met 50% eigendom voor de gemeente op te richten, met BPD, Vink Bouw en Gemeente geen wensen en bedenkingen ter kennis te brengen ten aanzien van:
 - a. het voorgenomen besluit tot het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst inzake het project "Havenfront";
 - b. het voorgenomen besluit van het college tot oprichting van en deelname aan Grond Exploitatie Maatschappij Havenfront B.V (GEM).
- 2 Tengevolge van beslispoint 1a. en b. de gewijzigde gemeentelijke grondexploitatie Havenfront met bijbehorende bijlagen met de volgende voorwaarden vast te stellen;
 - a. Ter dekking van het negatieve resultaat van deze gemeentelijke grondexploitatie de verliesvoorziening met € 258.270,- te verhogen en hiermee een verliesvoorziening te treffen ter grootte van € 6.786.476,- op contante waarde per 1-1-2024 en deze te dekken ten laste van de Reserve grondexploitaties;
 - b. De financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting bij de eerstvolgende actualisatie van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) in 2025.
- 3 Voor de bovenwijkse infrastructurele voorzieningen, die niet aan bouwplannen binnen Rijnhaven-Oost kunnen worden toegerekend, *met betrekking tot nieuwe infra*, een krediet bovenwijkse infrastructurele werken Rijnhaven-Oost ter grootte van € 1.765.862,- per prijspeil 1-1-2024 te vormen, in 30 jaar af te schrijven waarbij:
 - a. De afschrijvingslasten van in totaal € 1.765.862,- worden gedekt via de Reserve herstructurering bedrijventerreinen, die nu reeds wordt ingezet voor Rijnhaven-Oost en dit te storten in de reserve afschrijvingslasten;
 - b. De dekking van de rentelasten van gemiddeld € 23.000,- per jaar (totaal € 684.272,-) onderdeel wordt gemaakt van de integrale afweging met betrekking tot de financiële ruimte in de kadernota/begroting 2026.

- 4 Voor de bovenwijkse infrastructurele voorzieningen, die niet aan bouwplannen binnen Rijnhaven–Oost kunnen worden toegerekend, *met betrekking tot aanpassing bestaande wegen*, een krediet bovenwijkse infrastructurele werken Rijnhaven–Oost ter grootte van € 1.262.633,– per prijspeil 1–1–2024 te vormen, in 30 jaar af te schrijven waarbij:
 - a. De dekking van de kapitaallasten (afschrijving en rente) van gemiddeld € 81.000,– per jaar onderdeel wordt gemaakt van de integrale afweging met betrekking tot de financiële ruimte kadernota/begroting 2026;
 - b. Voor de hiervoor onder a. benodigde dekking te onderzoeken of de inzet mogelijk is van middelen uit de IRS de komende jaren.
- 5 Krediet en dekking voor bovenstaande investeringen, als onderdeel van de integrale afweging in de kadernota 2026, pas beschikbaar te stellen na vaststelling van de begroting 2026.
- 5 In lijn met de door de raad vastgestelde Intensiveringsvisie in te stemmen met de ‘Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven’ met daarbij:
 - a. De ‘Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Rijnhaven’ voor het plangebied van het omgevingsplan, onderdeel Chw bestemmingsplan Rijnhaven–Oost 2021, vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota en beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;
 - b. De bevoegdheid voor het aanpassen van artikel 3. sub b ‘Beleidsregels’ van het omgevingsplan onderdeel Chw bestemmingsplan Rijnhaven–Oost 2021 op grond van artikel 2.8 Ow te delegeren aan het college;
- 6 Het college te mandateren om tekstuele wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen in de Samenwerkingsovereenkomst.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage : Voorgestelde samenwerkingsovereenkomst met bijlagen (GEHEIM)
- Bijlage : Rapportage wijziging grondexploitatie Havenfront (GEHEIM)
- Bijlage: Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

{{esl:Signer2:Capture:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:SignerName:size(200,20)}} {{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}