

Raadsvoorstel

Onderwerp: Kredietaanvraag definitiefase Grote Buitendijk/Hofgeest

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00694	Ambtenaar	F. ter Haar
Datum carrousel	31 oktober 2013	Telefoon	0255 5677449
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	fhaar@velsen.nl



Voorgesteld raadsbesluit

Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,- voor het starten van de definitiefase van het project Grote Buitendijk/Hofgeest.

Samenvatting

Het project Grote Buitendijk/Hofgeest gaat een nieuwe planfase in. Dit project betreft de toekomstige woningbouwontwikkeling in Velsbroek. De volgende stap in de planvorming is aan de orde dankzij de positieve uitspraak van gedeputeerde staten van de provincie Noord Holland over de voor dit project noodzakelijke aanpassing van de bebouwingscontour. De financiële uitwerking van het in 2011 vastgestelde Ontwerp Ontwikkelingsplan staat nu centraal. Het doel is om een sluitende grondexploitatie op te stellen. Voor deze uitwerking wordt een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd, passend binnen het in 2011 verwachte budget.

Aanleiding

Het Ontwerp Ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest is als ruimtelijk-functioneel kader in juli 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is het aanpassen van de provinciale bebouwingscontour. De gemeente Velsen heeft na overleg een prealabele vraag (brief 12 april 2012) gesteld aan de provincie. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland heeft op 23 april 2013 besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de contour voor het Bestaand bebouwd gebied (de BBG of 'rode' contour). De prealabele vraag over de mogelijkheid tot wijziging van de begrenzing van het bebouwde gebied is hiermee positief beantwoord. Nu is uitwerking van het vastgestelde Ontwerp Ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest aan de orde.

Programma

Programma 9 ruimtelijke ordening en wonen.

Kader

Gemeenteraadsbesluit 22 mei 2008: De uitgangspunten Grote Buitendijk/Hofgeest.
Gemeenteraadsbesluit 17 december 2009: Ontwikkelingsrichting Grote Buitendijk/Hofgeest.
Gemeenteraadsbesluit 14 juli 2011: Ontwerp Ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest.
Regionaal Actie Programma Wonen 2012-2015

Beoogd doel en effect van het besluit

Het verkrijgen van een aanvullend voorbereidingskrediet om de financiële aspecten nader te onderzoeken en uit te werken. Het uiteindelijke doel van het project is te komen tot realisatie van ruim 300 woningen in Velsbroek.

Directe maatschappelijke consequenties

Geen.

Op korte termijn, in 2013 en 2014, is er geen directe maatschappelijke consequentie omdat er nog geen juridisch planologische producten of uitvoeringswerkzaamheden aan de orde zijn.

Argumenten

Vorbereidingskrediet

Het project gaat nu van de initiatiefase naar de definitiefase. In deze vervolgstap staan het scherper definiëren van het project en het beheersen van de risico's centraal. Een eerste stap is het aangeven van de plangrens en een voorlopige faseringskaart. Deze zijn op de kaartbijlage weergegeven. Ook is een projectopdracht opgesteld.

Voor de hier onder benoemde werkzaamheden wordt krediet aangevraagd. Deze richten zich met name op onderzoek ten behoeve van de financiële aspecten.

1. Akoestisch onderzoek uitvoeren. Uit overleg met Rijkswaterstaat is gebleken dat actueel akoestisch onderzoek nodig is vanwege een wijziging in de Wet geluidhinder uit 2012. Er wordt een schetsontwerp voor het geluidsschermbaan gemaakt. Met behulp van deze gegevens laten we de kosten van het geluidsschermbaan ramen. Dit is namelijk een van de grootste investeringen in het plangebied. Vervolgoverleg met RWS is nodig om de beheerkosten in beeld te krijgen.
2. Uitvoeren van een woningmarktconsultatie die bestaat uit overleg met marktpartijen en het actualiseren van het woningmarktonderzoek. Met de resultaten hiervan worden het woningbouwprogramma en de verwachte opbrengsten zo nodig bijgesteld.
3. Inzichtelijk maken van de (juridische, ruimtelijke en financiële) gevolgen van het op termijn beëindigen van de pachtcontracten in het plangebied.
4. Opstellen van een grondexploitatie en actualiseren van berekeningen. Het gaat onder andere om het bijstellen van verwachte opbrengsten, het bijstellen van (plan)kosten en het zoeken van optimalisaties. Ook wordt een concept exploitatieplan berekening opgesteld.



Risicomanagement

Het financiële risico is onderverdeeld in de gedaalde woningprijzen en afzetbaarheid van woningen, de plankosten en de kosten van met name het geluidsschermbaan. Maatregelen om de risico's te beheersen zijn:

- Uit oogpunt van risicomanagement is in de definitiefase ten behoeve van het eerste risico een marktconsultatie opgenomen.
- De vrij op naam prijzen staan onder druk wat betekent dat een optimalisatie moet worden doorgevoerd om de grondexploitatie budgetneutraal te houden. Dat wil zeggen dat in de definitiefase wordt gezocht naar kostenbesparende maatregelen in het plan.
- Ten aanzien van de plankosten is van belang dat wanneer niet wordt overgegaan tot de definitiefase er halverwege 2014 geen grondexploitatie kan worden geopend en de gemaakte plankosten ten laste van de algemene reserve grondbedrijf komen. Tegelijkertijd is het beheersen van de kosten vanwege de langere planperiode aandachtspunt.
- De kosten van het geluidsschermbaan worden opnieuw bepaald na een akoestisch onderzoek. Ook de fasering van het plangebied is een belangrijke maatregel om de risico's te beheersen. Voor elke fase is een besluit nodig waardoor bijsturen op basis van marktontwikkelingen of andere actualiteiten mogelijk is.

Er is een compacte projectgroep opgericht voor het begeleiden en uitvoeren van de activiteiten in deze fase.

Actualiteit

Hieronder zijn actualiteiten en aanvullingen op het Ontwerp Ontwikkelingsplan benoemd en is aangegeven hoe deze worden meegenomen in de nu te starten definitiefase.

Planning

In een eerste conceptplanning is voor het gehele project de doorlooptijd van onder andere ontwerp, bestemmingsplan, vergunningen en gefaseerde realisatie inzichtelijk gemaakt. Er is rekening houdend met de woningmarkt meer tijd genomen voor de uitgifte van de gronden voor het woningbouwprogramma.

De totale doorlooptijd van het project tot en met oplevering van de laatste fase is zo'n tien jaar. De conceptplanning geeft inzicht in de volgorde van en afhankelijkheden tussen de werkstappen en laat zien dat realisatie van de eerste woningen niet voor 2017 aan de orde is.

Kostenverhaal en ontwikkelende partijen

In het Ontwerp Ontwikkelingsplan voor Grote Buitendijk/Hofgeest is uitgegaan van zelfrealisatie. Dat betekent dat faciliterend grondbeleid uitgangspunt is en de gemeente de exploitaties overlaat aan private ontwikkelaars. De Gemeente Velsen maakt kosten om te zorgen dat er in het gebied gebouwd kan worden. Zo is onder andere het Ontwerp Ontwikkelingsplan gemaakt en zijn in de toekomst bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan nodig naast de benodigde overleggen met verschillende partijen.

Het verhalen van bepaalde kosten bij particuliere grondexploitaties is verplicht volgens de Wro. Er zijn twee mogelijkheden om dit te doen, te weten: privaatrechtelijk of via een exploitatieplan. De gemeente streeft er naar om met marktpartijen een privaatrechtelijke contract te sluiten.

Er wordt ook een concept exploitatieplan opgesteld omdat niet zeker is dat dit voor alle delen van het plangebied lukt. Wanneer niet tijdig tot overeenstemming met alle partijen is gekomen is een exploitatieplan nodig voor (een deel van) het plan. Bijkomstig voordeel van het maken van een conceptexploitatieplan is dat een onafhankelijke waardering van de gronden beschikbaar is en een goed inzicht in kosten en opbrengsten.

Ook is het exploitatieplan naast het bestemmingsplan een belangrijk instrument om het grondgebruik te sturen. Het exploitatieplan moet worden vastgesteld bij vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het exploitatieplan moet het plan jaarlijks en bij significante veranderingen worden herzien. Dit is een administratief nadeel. Voordeel is dat het plan helpt de onderhandelingen goed te voeren. Ander voordeel is dat ook een verkavelingskaart, eisen aan de uit te voeren werken, specifieke woningbouwcategorieën of andere regels zoals bijvoorbeeld fasering kunnen worden vastgelegd.

Woonprogramma

Vanwege de weerbarstige woningmarkt is in de definitiefase voorzien in een actualisatie van het woningmarktonderzoek en overleg met marktpartijen. Eind 2012 is gebleken dat de haalbare vrij op naam prijzen van de te bouwen woningen is gedaald maar dat de vraag naar woningen nog aanwezig is. In Velsbroek is het aantal verkopen tussen 2009 en 2012 gelijk gebleven terwijl het voor de gemeente Velsen als geheel is teruggelopen.

In het raadsbesluit uit 2009 is een woningaantal van circa 370 woningen aangegeven. In het Ontwerp Ontwikkelingsplan is een woonprogramma van ruim 300 woningen in de proefverkaveling geschetst. Hiermee is de bandbreedte van het minimum en maximum aantal woningen vastgelegd. Ook blijft het gespecificeerd programma in het plan uitgangspunt. Er wordt wel enige flexibiliteit ingebouwd: de resultaten van het woningmarktonderzoek kunnen leiden tot gewenste aanpassingen. Voorstel is om het woningbouwprogramma per fase definitief vast te stellen rekening houdend met het resultaat van een eerdere fase.

Duurzaam bouwen en het opnemen van levensloopbestendige woningen zijn mee gegeven als uitgangspunten. Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is in vervolg op de motie uit 2008 en het collegebesluit uit juni 2009 een specifiek aandachtspunt.

Het gaat bij CPO om een juridisch verankerd collectief van toekomstige bewoners. Deze bepalen samen alle aspecten van de ontwikkeling van hun woningen van projectplan tot en met de bouw. Het is mogelijk om bij uitgifte van de gemeentelijke gronden aan de grote Buitendijk een locatie voor CPO te reserveren. Het is lastig vooraf te bepalen welke locatie geschikt is aangezien op dit moment geen groep bekend is. Als we een collectief een plaats willen geven dan is het nodig om pro-actief een oproep te plaatsen en begeleiding voor het vervolg in te huren. Dat betekent een extra inzet van uren waar nog geen rekening mee is gehouden in de raming van plankosten. Deze inzet wordt afgewogen in de definitiefase.

In de achtergrondrapportage van de Woonvisie 2025 is het particulier opdrachtgeverschap in bredere zin benoemd. Uitgangspunt is om dit particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken bij uitgifte van de gemeentelijke gronden in Grote Buitendijk/Hofgeest. Dat betekent dat de gemeente er naar streeft om een aantal kavels als zelfbouwkavel aan te bieden voor een vrijstaande of twee-onder-één kapwoning.

Belangrijk is om te constateren dat de huidige slechte woningmarkt in relatie met het moeilijk rond krijgen van hypothecaire leningen ook een negatief effect heeft op de afzetbaarheid van kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Duurzaamheid

De ambitie van de Gemeente Velsen is om een energieneutrale wijk te realiseren. In de energievisie die destijds is opgesteld is aangegeven dat dit op verschillende manieren kan en is het



GEMEENTE VELSEN

programma GPR Stedenbouw benut. Uit het Ontwerp Ontwikkelingsplan is af te leiden dat woningen bij voorkeur een EPC krijgen die gunstiger is dan in het geldende bouwbesluit is opgenomen. Dit kan niet worden afgedwongen.

De in de energievisie genoemde externe windlocatie is op dit moment niet haalbaar. Provinciale Staten van Noord-Holland heeft namelijk nieuw windbeleid (december 2012) vastgesteld. Dit beleid verbiedt gemeenten mee te werken aan het plaatsen van alle soorten nieuwe windmolens (groter dan 7 meter hoog) op land.

Een nieuwe beleidsontwikkeling is dat de provincie Noord-Holland in IPO verband een akkoord heeft gesloten met het Rijk om een extra opgave van 105,5 MW Wind op land te accommoderen. De provincie voert hiertoe een ruimtelijke analyse uit naar mogelijke locaties in Noord-Holland. Wanneer er toch mogelijkheden ontstaan voor aanleg van nieuwe windturbines wordt bekeken of er ook kansen zijn om aan te sluiten vanuit onderhavig project.

Er wordt nadrukkelijk ingezet op het maken van afspraken met alle toekomstige bouwers om photovoltaïsche cellen (zonnepanelen) op de woningen te plaatsen. Bij het ontwerp van het geluidsscherm zal een variant worden meegenomen met zonnepanelen

Speelvoorzieningen

In het Ontwerp Ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest is aangegeven dat in de te maken woonbuurten speelplekken voor 0-6 jarigen komen. Daarnaast is er van uitgegaan dat in het plangebied een speelplek voor 6-12 jarigen en een jongerenplek komt.

In het plandeel Grote Buitendijk is ruimte gereserveerd voor de eventuele huisvesting van de scoutinggroep. De verplaatsing hier van valt buiten de projectopdracht en komt niet ten laste van de gebiedsontwikkeling. Hetzelfde is vastgesteld voor een eventuele speeltuin.

In 2011 is voor de Scouting Velsbroek een tijdelijke locatie gevonden aan de Hofgeesterweg. Deze groep heeft de laatste jaren een niet groeiend ledenaantal van circa 12 leden. Er blijkt geen financiering voor verplaatsing te zijn, noch voor inrichting/realisatie van een nieuwe locatie (riolering, water, electriciteit, bestrating).

Op de locatie van de ruimtelijke reservering voor de scouting aan de Grote Buitendijk is een speelplek waar voor de planvorming is gestart om deze in te richten als 'Natuurspeelplek Grote Buitendijk'. Er is van uitgegaan dat de inrichting tijdelijk is vanwege de ruimtelijke reservering in het project Grote Buitendijk/Hofgeest.

Uitgangspunt is om de natuurspeelplek Grote Buitendijk niet tijdelijk maar definitief in te richten. Dit is gunstiger uit oogpunt van financiën omdat niet twee keer hoeft te worden geïnvesteerd en geeft helderheid richting de bewoners van Velsbroek. Hiermee ontstaat een grote speelvoorziening van circa 6000 m2 in plaats van een eventuele 'speeltuin'.

De Scoutinggroep Velsbroek kan tot 2016 op de tijdelijke locatie blijven waarbij in 2014/2015 de levensvatbaarheid wordt beoordeeld en budget wordt gezocht voor een nieuwe locatie. Vervolgens kan zo nodig een nieuwe locatie worden gezocht. De 'ruimtelijke reservering' in het project Grote Buitendijk vervalt ten gunste van de grote speelplaats.

Inspraak, participatie etc.

Nvt

Alternatieven

Het alternatief is om de ontwikkeling geheel stil te leggen. Dit heeft financiële consequenties (zie onder het onderdeel 'financiële en personele consequenties') en er is op dit moment geen reden toe. Een dergelijk 'go – no go' moment ligt meer in de rede wanneer de grondexploitatie is opgesteld. De grondexploitatie wordt aan de gemeenteraad voorgelegd in 2014.





Risico's

Na uitwerking van de financiën kan blijken dat de grondexploitatie een negatief resultaat laat zien. Bij de raadsbespreking van het Ontwerp Ontwikkelingsplan is aangegeven dat het project naar verwachting budgetneutraal gerealiseerd kan worden.

Eind 2012 is een actualisatie van de verwachte woningmarkt op deze locatie gemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat het woningbouwprogramma aangepast moet worden op de huidige marktvraag en dit betekent dat de gehanteerde vrij op naam prijzen gemiddeld 10% dalen. Dit is verwerkt in de haalbaarheidsberekeningen van het Ontwerp Ontwikkelingsplan en zou resulteren in een negatief resultaat van circa € 415.000,-. Voor dit bedrag is een verliesvoorziening getroffen bij de jaarrekening 2012.

Bij het onderdeel 'argumenten' is toegelicht hoe het beheersen van dit risico wordt aangepakt.

Financiële consequenties

Voor het uitvoeren van elke planfase is budget nodig. In het verleden zijn verschillende voorbereidingskredieten verstrekt en benut. Deze oude voorbereidingskredieten zijn in 2011 gesloten.

In het raadsvoorstel van 2011 is aangegeven dat een aanvullend voorbereidingskrediet van € 250.000,- nodig is voor de vervolgfase. Er is op 14 juli 2011 door de gemeenteraad besloten een eerste deel van dit krediet te verstrekken van € 50.000,-. Dit krediet is tussen juli 2011 en augustus 2013 benut voor het verkrijgen van instemming over de bebouwingscontour en het in beeld brengen van de vervolgstappen.

Er wordt nu aan de gemeenteraad een volgend deel van dit eerder geraamde voorbereidingskrediet gevraagd om de financiële aspecten scherper in beeld te krijgen. De betreffende werkzaamheden die hiervoor worden uitgevoerd zijn in vier onderdelen benoemd onder het onderdeel 'argumenten'. Voor deze werkzaamheden is een krediet van € 100.000,- noodzakelijk.

Indien het project tot ontwikkeling komt, worden alle verstrekte voorbereidingskredieten ingebracht in de grondexploitatie. De inzet is dat de opbrengsten in de grondexploitatie de kosten dekken.

Als er onverhoopt geen ontwikkeling plaatsvindt, wordt het totale voorbereidingskrediet in mindering gebracht op de algemene reserve grondbedrijf. In dat geval moeten ook de gronden worden afgewaardeerd naar de waarde in de huidige bestemming. Een deel van de gronden in het plan is immers gemeentelijk bezit en vertegenwoordigt een waarde. De waarde is bepaald op het toekomstig programma uit het Ontwerp Ontwikkelingsplan.

Uitvoering van besluit

Na verstrekken van het aanvullende voorbereidingskrediet worden als start van de definitiefase de benoemde werkzaamheden uitgevoerd.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Faseringskaart.

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

-

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind