

Raadsvoorstel

Onderwerp: Project Grote Buitendijk/Hofgeest

Datum raadsvergadering	11-12-2014	Portefeuillehouder(s)	R. Vennik
Registratienummer	Rs14.00603	Ambtenaar	M. van Heugten
Datum carrousel	27-11-2014	Telefoon	0255 567449
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	mheugten@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het deelgebied Grote Buitendijk voor onbepaalde tijd niet te ontwikkelen.
2. De boekwaarde van de aangekochte gronden afwaarderen naar de waarde van de huidige bestemming per 31-12-2014, zijnde agrarische gronden in verpachte staat, € 605.000,- en de jaarlijkse kapitaalslasten op te nemen in de programmabegroting.
3. De waardevermindering van € 2.063.000,- ten laste brengen van de reeds getroffen verliesvoorziening (€ 577.000) en het restant ad € 1.486.000,- ten laste te brengen van de reserve grondbedrijf.
4. De classificatie op de balans van de Grote Buitendijk te wijzigen van niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) naar materiele vaste activa.
5. De op pagina 4 van dit raadsbesluit opgenomen randvoorwaarden voor de mogelijke ontwikkeling van deelgebied Hofgeest vaststellen.

Samenvatting

Voorgesteld wordt om in het deelgebied de Grote Buitendijk niet te ontwikkelen en de gronden af te waarderen. Uitvoering van het ontwerp-ontwikkelingsplan is, inclusief daarbij onderzochte optimalisaties en kwaliteitskeuzes, voor dit deelgebied budgetneutraal niet mogelijk gebleken. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een ontwikkeling van het deelgebied Hofgeest door de betreffende grondeigenaren nog steeds mogelijk, mits wordt voldaan aan de (wettelijke) kaders en randvoorwaarden.

Inleiding

In juli 2011 is door uw gemeenteraad het ontwerp-ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest als ruimtelijk functioneel kader vastgesteld. In vervolg daarop is aan de provincie Noord-Holland een prealabele vraag tot aanpassing van de bebouwingscontour gesteld. In april 2013 heeft de provincie besloten medewerking te verlenen aan aanpassing van deze 'rode' contour. Ter vervolging van het project is bij raadsbesluit van 21 november 2013 besloten tot het starten van de definitiefase. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 is beschikbaar gesteld om de financiële aspecten nader te onderzoeken en uit te werken, teneinde tot een go/no-go moment te komen.

De uitgevoerde werkzaamheden hebben zich vooral gericht op onderzoek naar de financiële aspecten omdat, mede als gevolg van het huidige economisch klimaat en gewijzigde geluidswetgeving, de sterke verwachting bestond dat niet meer kon worden voldaan aan het vastgestelde uitgangspunt van budgetneutraliteit. Hierbij is onder andere uitgevoerd:

1. 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.
2. Actualiseren van het akoestisch onderzoek op basis van meest recente geluidswetgeving.
3. Nader onderzoek naar investerings-, onderhouds- en beheerskosten van geluidsschermen;

GEMEENTE VELSEN

4. Onderzoek naar economisch voordeligere schermen met bijbehorende investeringskosten.
 5. Onderzoek naar (economisch voordelige) alternatieve geluidsmaatregelen.
 6. Uitvoeren van een woningmarktconsultatie die bestaat uit overleg met marktpartijen en het actualiseren van het woningmarktonderzoek. Met de resultaten hiervan is het woningbouwprogramma geoptimaliseerd en de verwachte opbrengst bijgesteld.
 7. Onderzoek naar financieel voordelige optimalisaties en (kwaliteits-)versoberingen in programma en uitvoering.
- Alle bovengenoemde onderzoeken zijn verwoord in een financiële haalbaarheidsverkenning.

Geheimhouding

De Verkenning financiële haalbaarheid Ontwikkeling Grote Buitendijk/Hofgeest bevat gegevens waarvan het niet wenselijk is dat die openbaar bekend wordt met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen en onderhandelingen. Daarom heeft ons college besloten geheimhouding ten aanzien van dit stuk en bijlagen op te leggen. Onderhavig raadsvoorstel en –besluit bevat een resume uit deze verkenning.

Beoogd doel en effect van het besluit

Komen tot een go/no go-besluit omtrent de realisatie van woningen in het deelgebied Grote Buitendijk, inclusief de financiële gevolgen, en de uitgangspunten/randvoorwaarden vastleggen voor een potentiële ontwikkeling in het deelgebied Hofgeest.

Argumenten

Financiële haalbaarheidsverkenning

In 2011 is het ontwerp-ontwikkelingsplan vastgesteld als uitwerking van de in 2008 door de gemeenteraad gestelde kaders en het in 2009 vastgesteld scenario B. Uitgangspunt van de nu uitgevoerde haalbaarheidsverkenning is of de ontwikkeling van Grote Buitendijk voor de gemeente op basis van het ontwerp-ontwikkelingsplan nog financieel haalbaar is. De focus lag daarbij op het zoeken naar optimalisatie aan zowel de opbrengsten- als de kostenkant, gericht op de gemeentelijke grondexploitatie. Een concept-grondexploitatie maakt onderdeel uit van deze verkenning. Deze haalbaarheidsverkenning ziet niet op de grondexploitatie van het deelgebied Hofgeest (hierna benoemd als deelgebied Hofgeest-West en Hofgeest-VSV) en het KOM-gebied omdat deze niet in eigendom van de gemeente zijn en er geen actief aankoopbeleid wordt gevoerd.



Geconcludeerd wordt op basis van de herziene grondexploitatie dat een budgetneutrale gemeentelijke grondexploitatie niet mogelijk is. Het saldo van de grondexploitatie is ten opzichte van de voorgaande haalbaarheidsberekeningen fors verslechterd. De kosten van het geluidsscherm zijn verdubbeld en drukken zwaar op de exploitatie. Het verdienpotentieel vanuit de grondverkoop ten behoeve van woningbouw is afgenomen ten opzichte van eerdere



uitgangspunten (ca. -30% daling). Ondanks een optimalisatie binnen het woningbouwprogramma is het onvoldoende om de kosten te compenseren. Daarbij is het risicoprofiel hoog, vanwege de grote voorinvestering in een geluidsscherm alvorens grondopbrengsten gerealiseerd kunnen worden. De hoogte van de grondopbrengsten is in de huidige vastgoedmarkt een onzekerheid. Het verwachte saldo aan het einde van het project komt uit op € -7,0 miljoen (tekort). Daarnaast is er een risicoprofiel van € 2,4 miljoen. Middels het doorvoeren van een aantal optimalisaties en versoeringen (o.a. verdichten tot 370 woningen, een begroeide betonnen geluidsscherm in plaats van een transparant scherm en besparen op kwaliteit in de uitvoering) kan een saldo eindwaarde worden bereikt van € -3,2 miljoen. Genoemde saldi zijn inclusief verkoop gemeentegrond ten behoeve van nieuwe locatie VSV en watercompensatie en exclusief verkoop gemeentegrond ten behoeve van ontwikkeling van Hofgeest.

Een verdere verdichtingsvariant leidt ook niet tot een positieve grondexploitatie (nog afgezien van een aanvaardbaar risicoprofiel en de ruimtelijke wenselijkheid. Daarnaast doen alle onderzochte optimalisaties en versoeringen afbreuk aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en komen steeds verder af te staan van de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten. Voorgesteld wordt om in de Grote Buitendijk integraal niet te ontwikkelen. Het bij een ontwikkelaar in bezit zijnde perceel in de Grote Buitendijk kan dan ook niet worden ontwikkeld, de separate ontwikkeling van een perceel ter plaatse ruimtelijk niet wenselijk en juridisch niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Ontwikkelingskader

Omdat gedurende de verdiepende financiële verkenning duidelijk werd dat het ontwerp-ontwikkelingsplan voor de gemeente financieel niet neutraal haalbaar zou zijn, zijn ook een aantal financiële varianten doorgerekend in de verkenning. Nadrukkelijk zijn dit geen uitgewerkte ruimtelijke varianten maar hadden als doel om (financieel) inzicht te geven in de vraag wat er mogelijk is dan wel wat de gevolgen zijn indien het ontwerp-ontwikkelingsplan 'no-go' betekent voor de gemeente. De mogelijke varianten zijn in de paragraaf *Alternatieven* weergegeven. In die paragraaf zijn ook de verkende optimalisaties en kwaliteitskeuzes toegelicht.

Zoals in de paragraaf *Alternatieven* wordt toegelicht kan het deelgebied Hofgeest wel nog steeds ontwikkeld worden binnen de kaders van het ontwerp-ontwikkelingsplan. Het betreffen op zichzelf staande woonbuurten die met een goede ruimtelijke inpassing ontwikkeld kunnen worden als afronding van de noordzijde van Velsbroek. De locatie Hofgeest-VSV is daarbij vanuit ruimtelijk oogpunt wel afhankelijk van Hofgeest-West. Een separate ontwikkeling van Hofgeest-VSV als los element is ruimtelijk niet gewenst.

Ruimtelijke kwaliteit en variatie in woningbouwprogrammering

Binnen de totaalvisie van het ontwerp-ontwikkelingsplan is voorzien in een gevarieerd woningbouwprogramma, waarbij in het deelgebied Hofgeest een programma wordt gerealiseerd in twee qua maat en aantal woningen traditionele wijkjes en in het deelgebied Grote Buitendijk extensiever in losse clusters wordt gebouwd. Indien in het deelgebied Grote Buitendijk niet meer wordt ontwikkeld, wordt het overall woningbouwprogramma binnen het gehele plangebied eenzijdiger. De wens bestaat om nu in het deelgebied Hofgeest een gevarieerder woningbouwprogramma te realiseren. Belangrijk bijkomend voordeel daarvan is dat een extensievere invulling ontstaat waardoor meer ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan en meer aandacht kan worden gegeven aan een gevarieerde, open en groene rand. Dit sluit tevens beter aan bij de door de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling gemaakte kanttekening dat de nagestreefde dichtheid en woningtypologie zich moeilijk verdraagt tot het open landschap ter plaatse. Aan de ontwikkelende partijen wordt gevraagd om in de ontwerp-opgave op zoek te gaan naar een gevarieerder woningbouwprogramma.

Randvoorwaarden

Na onderhavig raadsbesluit is het aan de ontwikkelende partijen in Hofgeest om de planvorming/ontwikkeling verder ter hand te nemen. Voor deze ontwikkeling gelden een aantal randvoorwaarden:

- De kaders van het ontwerp-ontwikkelingsplan zijn het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling;

GEMEENTE VELSEN

- Geluidsafscherming vindt plaats middels in ieder geval een geluidsscherm langs de rijkswegen, al dan niet in combinatie met aanvullende maatregelen aan de woningen;
- Het geluidsscherm dient transparant danwel in combinatie met een begroeiende keerwand te worden uitgevoerd (verder uit te werken in het beeldkwaliteitsplan);
- Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld;
- Voor het uit te werken ontwikkelingsplan is een definitieve instemming van de provincie benodigd met betrekking tot de rode contour;
- Er dient voldoende watercompensatie plaats te vinden;
- Grondtransacties vinden marktconform plaats, conform gemeentelijk grondbeleid;
- Gemaakte en te maken gemeentelijke plan- en uitvoeringskosten worden (evenredig) verhaald op de ontwikkelende partijen binnen de wettelijke kaders;
- De gemeente gaat bij de ontwikkeling van Hofgeest uit van één deelgebied, waarbij indien een fasering noodzakelijk is, het deelgebied 'Hofgeest-West' als eerste wordt gerealiseerd;
- Hofgeest-West mag zelfstandig worden ontwikkeld zonder verdere ontwikkeling in Hofgeest-VSV. Andersom geldt dit niet;
- De gemeente gaat per deelgebied uit van één contractpartij voor het maken van afspraken in een anterieure exploitatieovereenkomst;
- De gemeente maakt bij voldoende initiatief van de gezamenlijke marktpartijen nadere afspraken over de toetsing en het kostenverhaal voor de fase tot het sluiten van de exploitatieovereenkomst.



Alternatieven 

Varianten 

Variant: geen ontwikkeling in Grote Buitendijk en Hofgeest

In deze variant vindt er geen ontwikkeling meer plaats in beide deelgebieden (Hofgeest en Grote Buitendijk). Voor de gemeentelijke grondexploitatie betekent dit dat de boekwaarde dient te worden afgewaardeerd. In de financiële paragraaf wordt de afwaardering toegelicht.

Variant: intensivering Grote Buitendijk

In deze variant vindt er een forse verdichting plaats op de Grote Buitendijk ten opzichte van het ontwerp-ontwikkelingsplan. Qua ruimtebeslag is het mogelijk om op de Grote Buitendijk het aantal voorziene woningen van 82 (waarvan 60 op gemeente-eigendom) te verhogen naar circa 174. Het deelgebied Hofgeest wordt daarbij ontwikkeld zoals is voorzien in het ontwerp-ontwikkelingsplan. Ook deze variant leidt niet tot een budgetneutrale ontwikkeling. Het saldo eindwaarde bedraagt € -2,6 miljoen, echter met een verhoogd risicoprofiel van € 3,6 miljoen. Met het doorvoeren van optimalisaties en versobering kan een saldo van ca. € - 0,4 miljoen (tekort) worden bereikt, met eveneens een risicoprofiel in de orde grootte van € 4 miljoen. De verkoop/inbreng van de gemeentelijke grondpositie binnen Hofgeest heeft een nog nader te bepalen positief financieel effect, waarmee het tekort zou kunnen worden teruggebracht. Deze variant breekt met de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan, waarbij gekozen werd voor het zoveel mogelijk handhaven van het open landschap. De variant komt overeen met scenario A. Dit scenario is in de voorbereidende fase onderzocht, maar door de raad verworpen, mede vanwege gebrek aan maatschappelijk draagvlak.

Variant: ontwikkeling Hofgeest-West en Hofgeest-VSV

In deze variant vindt er geen ontwikkeling plaats op de Grote Buitendijk maar het deelgebied Hofgeest wordt wel ontwikkeld zoals is voorzien in het ontwerp-ontwikkelingsplan. Het ontwerp-ontwikkelingsplan kent een tweedeling. In de Grote Buitendijk wordt aangehaakt op de kwaliteit van het open gebied; in Hofgeest werd ingespeeld op het landelijke karakter door veel aandacht te besteden aan de randen maar verder voor een meer traditionele opzet van de buurten te kiezen. De deelgebieden liggen in duidelijk verschillende gebieden: hoog en droog versus laag en nat, en

zijn door een multifunctioneel sportcomplex van elkaar afgescheiden. Hierdoor zijn de deelgebieden in principe los van elkaar te realiseren. Wel is het essentieel de principes van een gevarieerde en groene rand te respecteren. Ook in deze variant dient de gemeentelijke boekwaarde te worden afgewaardeerd maar kan het tekort worden beperkt als gevolg van verkoop/inbreng van de gemeentelijke grondpositie binnen het deelgebied Hofgeest.

Variant: ontwikkeling Hofgeest-West

Het gehele gebied ten noordoosten van Broekeroog/Grote Buitendijk blijft in deze variant onbebouwd. Het sportpark en open gebied blijven gehandhaafd. De bebouwing van het gedeelte Hofgeest-West is hierdoor goed ingeframed en kan vloeiend aansluiten op de Velsbroek. Geluidmaatregelen zijn (nagenoeg) niet noodzakelijk, waardoor ook in de behandeling van de randen van de buurt een optimale inpassing in het landschap mogelijk is. Wanneer echter alleen van de ontwikkeling van het gedeelte Hofgeest-VSV wordt uitgegaan is deze logica niet aanwezig. De bebouwing staat volledig los van Velsbroek en vormt een op zichzelf staand buurtje. Een ontwikkeling van enkel Hofgeest-VSV is derhalve niet mogelijk, maar afhankelijk van de ontwikkeling van Hofgeest-West. Ook in deze variant dient de gemeentelijke boekwaarde te worden afgewaardeerd maar kan het tekort worden beperkt als gevolg van grondverkoop.

Resume varianten

Indien Grote Buitendijk niet wordt ontwikkeld blijft een separate ontwikkeling van Hofgeest of alleen Hofgeest-West mogelijk. Een separate ontwikkeling van Hofgeest-VSV is ruimtelijk niet wenselijk. Een forse verdichting van Grote Buitendijk is eveneens niet wenselijk. Deze variant breekt met de uitgangspunten van het ontwerp-ontwikkelingsplan, de verwevenheid met het landschap en de openheid ontbreekt. Vanuit financieel oogpunt kan de verkoop/inbreng van de gemeentelijke grondpositie binnen het deelgebied Hofgeest een nog nader te bepalen positief financieel effect hebben.

Optimalisaties

Zoals in de inleiding benoemd is ter verdieping van de financiële haalbaarheidsverkenning ook onderzoek gedaan optimalisaties en kwaliteitskeuzes die een gunstig effect zouden kunnen hebben op de grondexploitatie. Deze zijn vanuit financieel oogpunt al meegenomen in de financiële conclusies. Onderstaand worden deze beknopt toegelicht.

Geluidswetgeving en -schermen

Op akoestisch vlak zijn de noodzakelijke investeringen in een geluidsscherm beduidend hoger dan voorheen was voorzien. Eén van de belangrijkste oorzaken zijn wijzigingen in de geluidswetgeving, waardoor aan zowel de A9 als de A22 een geluidsscherm noodzakelijk is. Op basis van de meest recente wetgeving (mei 2014) is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Een optimaal totaalscherm op basis van de nieuwe regels heeft een lengte van circa 2.630, ten opzichte van 1.600 meter in de oude situatie. Tevens zal de aanleg extra kosten met zich mee brengen als gevolg van de aanwezigheid van een (te verplaatsen) leidingstrook direct aan de A9 en dient een beheersovereenkomst met Rijkswaterstaat te worden afgesloten. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Vanuit de gewenste ruimtelijke transparantie en openheid bij ontwikkeling van het plangebied is uitgegaan van een transparant scherm. Een transparant scherm is echter wel een relatief dure oplossing. Onderzocht is welke alternatieve schermen mogelijk zijn die een lagere investeringslast vragen. In de basis zijn 3 type schermen mogelijk: een transparant scherm, een groene grondwal en een begroeide betonnen keerwand (al dan niet een combinatie daarvan). Met betrekking tot de benodigde investering voor deze typen schermen kan worden geconcludeerd dat een transparant scherm de duurste (raming circa € 7,4 miljoen totaal inclusief deelgebied Hofgeest) en een betonnen keerwand (€ 3,0 miljoen) de minst dure oplossing is.

Naast de benodigde investering per type scherm is het relevant om op hoofdlijnen de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de schermen mee te wegen in de afwegingen en besluitvorming. Vanuit de gewenste ruimtelijke transparantie en openheid bij ontwikkeling van de Grote Buitendijk is in het

verleden (impliciet) uitgegaan van een transparant scherm. In het ontwikkelingsplan is veel aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis en de cultuurhistorie. De polder Velsbroek grensde tot eind 19^e eeuw aan het Wijkermeer en was een ruimtelijke eenheid. In de 20^e eeuw werd hij doorsneden door de aanleg van de A9; deze doorsnijding werd vervolgens versterkt door de aanleg van de Wijkertunnel /A22. Een aantal structuurlijnen laten de oorspronkelijke eenheid nog steeds zien (dijk, wegen en watergangen). De ruimtelijke eenheid van de polder is het meest waarneembaar tussen de splitsing A9/A22 en zijkanaal B. In dit gebied is een transparant scherm wenselijk. Tevens sluit een dergelijk scherm goed aan op het al gerealiseerde transparante scherm op de kop van zijkanaal B. In het noordelijk deel van het plangebied is al veel beplanting aanwezig of wordt de samenhang door het viaduct over de A22 verstoort. In dit deel is een dichte geluidwering realistisch. De voorkeur wordt dan gegeven aan een begroeid scherm, omdat hiermee veel bestaande beplanting behouden kan blijven. Tevens past een dergelijk scherm meer in het landschap dan een wal, die niet alleen meer ruimte inneemt maar ook "concurrereert" met de echte waterkerende dijken die in het gebied aanwezig zijn. Resumerend kan gesteld worden dat een grondwal en een volledig (begroeide) betonnen keerwand ruimtelijk ongewenst is. Vanuit ruimtelijk oogpunt gaat de voorkeur naar een volledig transparant scherm danwel een combinatie van een begroeid scherm aan de noordzijde (tot Langemaad) en een transparant scherm aan de zuidzijde(Langemaad tot zijkanaal B).

Alternatieve geluidsmaatregelen

Ook is onderzocht in hoeverre er akoestische mogelijkheden zijn om gebruik te maken van bijvoorbeeld dove gevels teneinde een kostbaar geluidsscherm overbodig te maken. Dit is overigens niet in overeenstemming met het ontwerp-ontwikkelingsplan, waarbij is vastgelegd dat geluid niet aan de gevel maar middels een geluidsscherm wordt geweerd.

Onderzocht is, gerelateerd aan de bovengenoemde ontwikkelingsvarianten, wat de orde van grootte aan schermmaatregelen zou zijn bij verscheidene bouwscenario's: bouwen volgens het ontwikkelingsplan (losse bebouwing in 3 bouwlagen), de woningen (vrijstaand en aaneen gebouwd) aan de zijde van de rijksweg voorzien van een dove gevel in 3 of 4 bouwlagen, en bouwen in een aangesloten U-vorm met dove gevels en 3 of 4 bouwlagen.

In nagenoeg alle gevallen blijkt nog steeds een geluidsscherm nodig, pas bij het hanteren van vergaande stedenbouwkundige maatregelen (woningwand van 4 bouwlagen, uitgevoerd als dove gevel in U-vorm) is een geluidsscherm niet nodig. De maatregelen hebben een keerzijde in kwaliteit, uitstraling en mogelijk negatieve gevolgen voor de prijsvorming en afzetbaarheid van de woningen

Belangrijk is om te vermelden dat er in theorie vele bouwscenario's mogelijk zijn. Om een realistisch overall-beeld te krijgen is een aantal scenario's gekozen die vanuit akoestisch oogpunt mogelijk tot resultaat kunnen leiden maar wel in de sfeer van het ontwerp-ontwikkelingsplan blijft. Bijvoorbeeld het realiseren van grondwallen rondom de bouwblokken in Grote Buitendijk is, nog afgezien van het feit of dit akoestisch interessant is, staat zo ver af van de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten dat dit niet nader is onderzocht.

Maatregelen in de vorm van een geluidsreducerend wegdek hebben slecht een beperkt effect (maximaal 2 dB) en zijn relatief duur in aanleg/onderhoud gezien de grote wegbreedte waarop dit toegepast zou moeten worden. In de studie is daarom alleen gekeken naar schermmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren.

Woningbouwprogramma

In het ontwerp-ontwikkelingsplan is een globaal woningbouwprogramma opgenomen. Dit programma was mede gebaseerd op een woningmarktanalyse uit 2010. Gezien het huidige economische klimaat staan de vrij op naamprijzen en de afzetbaarheid van nieuwe woningen onder druk, en daarmee ook een budgetneutrale grondexploitatie. Om te komen tot een optimalisatie van het woningbouwprogramma is er een woningmarktconsultatie uitgevoerd.

Voor de grondexploitatie is gestreefd naar financiële optimalisatie met behoud van een realistisch programma. Geconcludeerd kan worden dat de totale grondopbrengst in de grondexploitatie aanzienlijk lager is. De gemiddelde grondprijs per woning is gedaald als gevolg van de dalende woningmarkt in de afgelopen jaren. Hierdoor is de opbrengst van het bouwprogramma fors gedaald. De grondwaarde is herijkt en naar beneden bijgesteld. Tevens is de opbrengstpotentie op



het eigendom van de KOM niet meer meegerekend aangezien een verwerving niet opportuun is op dit moment.

Bovenstaande resulteert in een optimaler en actueler woningbouwprogramma dat aansluit bij de huidige markt en zorg draagt voor optimalisering van de opbrengstpotentie. Desalniettemin is de opbrengstpotentie dusdanig fors gedaald dat een budgetneutrale grondexploitatie niet mogelijk is. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat het nu geraamde woningbouwprogramma een inschatting is en dat aanpassingen daarop mogelijk zijn, maar per saldo weinig, eerder meer, zullen bijdragen aan het exploitatietekort.

Overige optimalisaties en kwaliteitskeuzen

Teneinde het onderzoek naar de financiële haalbaarheid te completeren is ook gezocht naar andere mogelijkheden om het tekort in de grondexploitatie te reduceren. Daarbij kan gedacht worden aan kwaliteitskeuzes in de uitvoeringskosten (water, verharding en eilandverbindingen), geen transparant maar geheel betonnen begroeid geluidsscherm, of het uitnutten van de in het ontwerp-ontwikkelingsplan benoemde 370 in plaats van 306 woningen. In bovengenoemde financiële conclusies zijn deze optimalisatiemogelijkheden meegenomen. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat deze mogelijkheden met name vanuit financieel optimalisatie zijn onderzocht en niet beoordeeld zijn op ruimtelijke aanvaardbaarheid en/of wenselijkheid.

Risico's

Er is voor de gemeente geen financieel risicoprofiel indien er geen ontwikkelingen meer plaatsvinden op de Grote Buitendijk. Indien wel wordt gekozen voor een ontwikkeling in de Grote Buitendijk dan brengt dit uiteraard wel ontwikkelingsrisico's met zich mee. Indien ontwikkeld wordt conform het ontwerp-ontwikkelingsplan is het risicoprofiel becijferd op € 2,4 miljoen en indien gekozen wordt voor de intensiveringsvariant is het risicoprofiel becijferd op € 3,6 miljoen. Het risicoprofiel bestaat uit:

- a. Verkooprisico kavels (lagere prijzen, langere verkooptijden).
- b. Renterisico en voorfinanciering, voorinvesteringen in infrastructuur en scherm zijn reeds gedaan voor realisatie woningen.
- c. Kosten geluidsscherm vallen hoger uit (investeringskosten en beheer/onderhoud)
- d. Lagere prijzen als gevolg van interne concurrentie met Hofgeest-West en Hofgeest-VSV.
- e. Vertraging bestemmingsplanprocedure.
- f. Uitvoeringskosten bouw/woonrijp vallen tegen.
- g. Vertraging besluitvorming.
- h. Ontpachting.
- i. Archeologie.

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.
Gemeenteraadsbesluit 21 november 2013: Starten definitiefase Grote Buitendijk/Hofgeest.
Regionaal Actie Programma Wonen 2012-2015.
Wet openbaarheid van bestuur.
Gemeentewet.

Inspraak, participatie etc.

Op onderhavig raadsvoorstel is geen inspraak op van toepassing. De belanghebbenden die in het verleden bij het planproces betrokken waren zijn geïnformeerd over onderhavig raadsvoorstel. Indien deelgebied Hofgeest ontwikkeld kan worden vindt zoals te doen gebruikelijk inspraak plaats via de benodigde bestemmingsplanprocedure.

GEMEENTE VELSEN

Financiële consequenties

Als gevolg van het niet ontwikkelen van de Grote Buitendijk dient de boekwaarde van € 2,67 miljoen te worden afgeboekt naar de getaxeerde waarde van € 605.000 van de aangekochte gronden met huidige agrarische bestemming. Rekening houdend met de reeds getroffen verliesvoorziening van € 577.000 alsmede met de getaxeerde waarde van de grond, zal ten laste van de reserve grondbedrijf een waardevermindering worden gebracht van € 1.486.000. Mogelijkerwijs kan de af te boeken boekwaarde op termijn worden beperkt uit de inbreng/verkoop van grond als gevolg van de ontwikkeling van Hofgeest. Voor de toekomstige faciliterende rol zal de gemeente bij de ontwikkelende partijen kosten gaan verhalen middels exploitatieovereenkomsten. Tot het moment dat dit formeel geregeld is zal de gemeente voorbereidingskosten voorfinancieren.

Uitvoering van besluit

Daar waar de gemeente tot op heden de regie had in de planvorming en onderzoeksfase, zijn beide ontwikkelende partijen in Hofgeest nu aan zet. Indien zij mogelijkheden zien om een ruimtelijk aanvaardbaar plan (binnen de kaders van het ontwerp-ontwikkelingsplan) te ontwikkelen dat voldoet aan alle randvoorwaarden dan staat de gemeente daar voor open. Kritische factoren/randvoorwaarden zijn daarbij de akoestische maatregelen, wateropgave, aankoop gemeentegrond en kostenverhaal. De rol van de gemeente verschuift van aansturende/actieve rol naar meer faciliterende/toetsende rol, waarbij voorafgaand aan de verdere planvorming contractueel zaken vastgelegd moeten worden (waaronder de gemaakte en te maken gemeentelijke kosten). Belangrijk element in dat proces is het borgen van een goede ruimtelijke kwaliteit. Zoals bovenstaande als randvoorwaarde is benoemd dient, vanwege de ruimtelijke continuïteit, Hofgeest-West te worden ontwikkeld alvorens met de ontwikkeling van Hofgeest-VSV kan worden gestart. Dit zal vorm dienen te krijgen in een stedenbouwkundig/beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

N.v.t.

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

- Variantenstudie geluidsmaatregelen en update akoestisch onderzoek
- Alternatievenstudie geluidsschermen

Burgemeester en wethouders van Velsen

secretaris, De burgemeester,

F.A.M. Beijk F.M. Weerwind

