

Raadsvoorstel

Onderwerp: Heroverweging voorkeursmodel Nijkerkerveen

Voorstelnummer:

Korte inhoud:

Datum: nader in te vullen

Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer

Agendapuntnummer:

Raadscommissie: Ntb

Voorstel

1. het vaststellen van een aangepast voorkeursmodel voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen.
2. het afwaarderen van de boekwaarde van het complex Nijkerkerveen deelplan 3 en 4 met een bedrag van € 1.520.000,- en dit te onttrekken aan de Reserve Bouwgrondexploitatie.

Toelichting:

Aanleiding

In de bijeenkomst van de raadscommissie Grondgebied van 6 oktober 2010 is een toelichting gegeven op het project Nijkerkerveen. Enerzijds is melding gedaan van de stand van zaken en anderzijds is een toelichting gegeven op de ontwikkelingen die in financieel opzicht een negatieve invloed hebben op het project. De raad heeft ingestemd met een nadere studie naar de invloed van de ontwikkelingen op het vastgestelde voorkeursmodel Nijkerkerveen. Dit raadsvoorstel geeft inzicht in deze heroverweging en leidt tot een voorstel om het voorkeursmodel op punten aan te passen en de boekwaarde van het complex Nijkerkerveen deelplan 3 en 4 af te waarderen.

De ontwikkelingen die van invloed zijn op het plan van Nijkerkerveen betreffen:

- De vaststelling van het Kwalitatief Woonprogramma III van de provincie (KWP III), waarin gesteld wordt dat het aandeel goedkope woningen minimaal 35% per bestemmingsplan moet zijn. Het vastgestelde voorkeursmodel gaat uit van 30%. Dit heeft een negatief effect op de grondexploitatie.
- Door de economische recessie stagneert de verkoop van (duurdere) woningen.
- De verplaatsing van Veensche Boys naar de locatie nabij Starlight substantieel duurder dan oorspronkelijk in het voorkeursmodel geraamd is, doordat de 1 op 1 verplaatsing omvangrijker is geworden en door ongunstige eigendomsverhoudingen en opstallen op de locatie nabij Starlight.

Bovendien blijven de overige risico's van kracht zoals bodemverontreiniging, rentelasten, verwerving, plankosten, investering voorzieningen etc.

Doorgaan met het uitwerken van het vastgestelde voorkeursmodel is hierdoor financieel onverantwoord. De resultaten van de heroverweging zijn besproken met het bestuur van Veensche Boys en de begeleidingsgroep.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het aanpast voorkeursmodel ontstaat een nieuw kader waarbinnen Nijkerkerveen ontwikkeld kan worden. Hierdoor worden de risico's meer beheersbaar en het eindresultaat minder negatief.

Argumenten

De heroverweging van het voorkeursmodel is per deelplan onderzocht. De insteek is:

- Deelplan 1: snel in ontwikkeling nemen; eerste kwartaal 2011 bestemmingsplan in procedure.
- Deelplan 2: heroverwegen op de punten:
 - o Inpassen Veensche Boys
 - o Woningbouwprogramma (meer goedkope woningen, verhogen dichtheid, economischer benutten van in bezit zijnde gronden)
- Deelplan 3: heroverwegen ontwikkeltempo:
 - o Temporiseren van 50 woningen naar 25 woningen
 - o Afwaarderen van aangekochte gronden gelegen in deelplan 3 naar agrarische waarde
 - o Afwaarderen van planontwikkelingskosten van deelplan 3 en 4
- Deelplan 4: resultaten van de gesprekken met partijen in het gebied

In de onderstaande tabellen zijn de resultaten van de heroverweging samengevat. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

Tabel: Vergelijking van oorspronkelijk voorkeursmodel en de heroverweging

	Voorkeursmodel Stand van zaken April 2009	Gevolgen ontwikkelingen Stand van zaken nu	Heroverweging voorkeursmodel
Kosten verplaatsen Veensche Boys	4,0 mln.	naar Starlight substantieel extra kosten	Minder dan geprognosticeerde 4 mln..
Woningbouwpro- gramma (% goedkoop/ midden/duur)	30%, 30%, 40% KWP II	KWP III 35% goedkoop Substantieel minder opbrengsten	35%, 35%, 30%
Woningdichtheid (dorps/landelijk) woningen/hectare	22/10		24/15
Aantal woningen ca.	525		600
Bouwtempo	50 won. per jaar		50 won. per jaar in deelplan 1 en 2 25 won. per jaar in deelplan 3
Resultaat	+/- neutraal	-/- sterk negatief	+/- neutraal deelplan 1 en 2 deelplan 3 heeft naar verwachting een uitgestelde winst

Tabel: Specificatie heroverweging per deelplan

	Dlp 1	Dlp 2	Dlp 3	Dlp 4
Financieel resultaat ca.	+	-	Uitgestelde winst	-
Aantal woningen ca.	75	200	300	-
Ontwikkeltempo	2012-2014	2014-2017	2018-2030	-

Voor deelplan 4 is het voorstel om de gesprekken met Haverlag te voeren vanuit het perspectief van een ontwikkeling in het buitengebied en nadrukkelijk niet als onderdeel van de ontwikkeling van Nijkerkerveen.

Voor de voorzieningen geldt dat er wel ruimte is gereserveerd in het voorkeursmodel, maar dat de investering geen onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie Nijkerkerveen.

Conclusie

Het voorkeursmodel kon bij vaststelling in april 2009 budgettair neutraal worden ontwikkeld. Door de geschetste ontwikkelingen zou het financieel resultaat van een ongewijzigd voorkeursmodel substantieel negatief zijn. Voorstel is om het voorkeursmodel aan te passen op de volgende punten:

- het inpassen en deels verplaatsen van Veensche Boys op bestaande locatie;
- het verhogen van de dichtheid in deelplan 2;
- het aanpassen van het woningbouwprogramma in deelplan 2;
- het beter benutten van in bezit zijnde gronden in deelplan 2;
- het temporiseren van woningbouw in deelplan 3
- afwaarderen van de boekwaarde van deelplan 3 en 4.

Het aangepaste voorkeursmodel heeft een licht negatief resultaat in tegenstelling tot het substantieel negatief resultaat wanneer wordt vastgehouden aan de uitgangspunten van het oorspronkelijk voorkeursmodel. Het licht negatieve resultaat betreft alleen de ontwikkeling van de deelplannen 1 en 2 en voor deelplan 3 is de verwachting dat in de toekomst een winst te behalen valt.

Risico's ten aanzien van bodemverontreiniging, plankosten, investering voorzieningen blijven. Maar de risico's ten aanzien van rentelasten, afzetbaarheid en de verwervingen van deelplan 3 zijn meer beheersbaar met het aangepaste voorkeursmodel.

Uitvoering

Indien het aangepast voorkeursmodel is vastgesteld, worden de volgende stappen gezet:

- Het aangepast voorkeursmodel verwerken in een structuurvisie;
- Deelplan 1 uitwerken, bestemmingsplan eerste kwartaal in procedure;
- Deelplan 2 woningbouw uitwerken zodat dit vlot achter deelplan 1 aankomt;
- Veensche Boys; direct bestemmingsplan voor inpassing opstellen, PvE uitwerken, overleg met SRO, grondverwerving opstarten;
- Centrum Nijkerkerveen; programma uitwerken nadat onderzoek accommodatie binnensport is afgerond.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

mevrouw mr. M.D. Haalstra

De burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema