

Raadsvoorstel

Onderwerp: Heroverweging voorkeursmodel Nijkerkerveen

Voorstelnummer: 2011-019

Korte inhoud:

Datum: 28 april 2011

Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer

Agendapuntnummer:

Raadscommissie: GR 14 april 2011

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.
3. afwijken van het milieubeleid van de gemeente Nijkerk door het toepassen van een EPC norm van de wettelijke norm van 0,6 voor de deelplannen 1 en 2.

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.

Op 3 februari 2011 heeft de gemeenteraad ermee ingestemd dat de begeleidingsgroep een advies uitbrengt over de heroverweging. Op 24 februari 2011 hebben wij het advies ontvangen en hebben een antwoordbrief verzonden. U heeft hiervan een afschrift ontvangen.

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, aanpassen 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 boekwaarde van de deelplannen 3 en 4
- Deelplan 4: afwegen of dit deelplan al dan niet onderdeel uitmaakt van het voorkeursmodel

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

	<i>Voorkeursmodel Stand van zaken April 2009</i>	<i>Gevolgen ontwikkelingen Stand van zaken nu</i>	<i>Heroverweging voorkeursmodel</i>
Kosten verplaatsen Veensche Boys	4,0 mln.	naar Starlight substantieel extra kosten	Minder dan geprognoseerde 4 mln.
Voorzieningen	Zoekzone aangegeven		Concrete ruimte gereserveerd
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	+/- licht negatief deelplan 1 en 2 deelplan 3 heeft naar verwachting een uitgestelde winst deelplan 4 maakt geen onderdeel uit van het voorkeursmodel

Tabel: Specificatie heroverweging per deelplan

	<i>Deelplan 1</i>	<i>Deelplan 2</i>	<i>Deelplan 3</i>
Financieel resultaat ca.	+	-	Uitgestelde winst
Aantal woningen ca.	75	200	300
Ontwikkeltempo	2012-2014	2014-2017	2018-2030

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;
- deelplan 4 maakt geen onderdeel uit van het voorkeursmodel.

De totaal van de aanpassingen in deelplan 1 en 2 laten een licht negatief resultaat zien. Dit in tegenstelling tot het substantieel negatief resultaat wanneer voor deze deelplannen wordt vastgehouden aan de uitgangspunten van het oorspronkelijk voorkeursmodel. 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.

Toelichting besluitpunt 3: afwijken van energienorm

In het uitvoeringsplan Lokaal Klimaatbeleid van de gemeente Nijkerk is de energieambitie vastgelegd op 10% lager dan de wettelijke norm. Per 1 januari 2011 is in het bouwbesluit de EPC-norm aangescherpt van 0,8 naar naar 0,6. Met toepassing van de correctie van 10% in het uitvoeringsplan Lokaal Klimaatbeleid hanteert Nijkerk een EPC-norm van 0,54 in plaats van 0,6. De ambitie van Nijkerk is dus hoger dan de wettelijke norm.

De gemeente Nijkerk en Plankenburg BV hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van deelplan 1 van Nijkerkerveen. De afspraken ten aanzien van de overeenkomst zijn voornamelijk gemaakt in 2010. De overeenkomst wordt echter getekend in 2011, omdat een aantal onderwerpen nog niet uitgediscussieerd is. In die periode is de EPC met 25% (van 0,8 in 2010 naar 0,6 in 2011) verlaagd. Een verlaging met nog eens 10% is in de onderhandelingen niet mogelijk gebleken. Hierdoor wordt wel voldaan aan het Bouwbesluit maar niet aan het gemeentelijk beleid. Het college heeft een voorstel in voorbereiding om de consequenties van de aangescherpte wetgeving op het gemeentelijk beleid in beeld te brengen.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

mevrouw mr. M.D. Haalstra

De burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2011-019

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 22 maart 2011;

gelet op:

De ontwikkelingen die van invloed zijn op de ontwikkeling van Nijkerkerveen zoals dit op 6 oktober 2010 is gepresenteerd aan de raad.

Het doorgaan met het uitwerken van het vastgestelde voorkeursmodel hierdoor financieel onverantwoord is.

De resultaten van de heroverweging besproken zijn met het bestuur van Veensche Boys en een advies is uitgebracht door de begeleidingsgroep.

besluit:

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.
3. afwijken van het milieubeleid van de gemeente Nijkerk door het toepassen van een EPC norm van de wettelijke norm van 0,6 voor de deelplannen 1 en 2.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 28 april 2011,
de griffier, de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA