

Bijlage 9 – Optimalisaties

In deze bijlage wordt uiteengezet welke beheersmaatregelen worden getroffen om risico's af te dekken. Tevens wordt ingegaan op de mogelijkheden die er zijn om, in het geval bepaalde risico's zich onverhoopt toch voordoen, het financiële resultaat van het project te optimaliseren. Dit heeft dan specifiek betrekking op risico's die niet vanuit de pot onvoorzien gedekt behoren te worden of kunnen worden gedekt.

1.1 Beheersmaatregelen

Hieronder wordt eerst uiteengezet welke beheersmaatregelen worden getroffen. De risico's waartoe deze beheersmaatregelen worden getroffen zijn die risico's die nu reeds worden voorzien. Dit zijn dus die risico's die een relatief grote kans hebben dat ze zich voordoen danwel een grote impact hebben op (het financiële resultaat van) de ontwikkeling.

Risico: het beoogd aantal woningen wordt niet gehaald;

a. Station Lelystad Zuid

Indien er geen station komt, zal het programma voor het buurtschap Zuider Centrum, dat gedeeltelijk in fase 2 en 3 valt, moeten worden aangepast. Dit zal leiden tot een lager aantal woningen in dat buurtschap. Dit kan (deels) worden gecompenseerd in de buffer/parkzone. Hierdoor blijft het aantal woningen gelijk, of dit kan zelfs stijgen indien dat nodig is om ook de post grondopbrengsten gelijk te houden. Hierdoor kan ook het financieel negatief effect van het vervallen van station Lelystad Zuid te niet worden gedaan. Maatregelen: het risico mitigeren door de eerste fase (waarvoor een bestemmingsplan beschikbaar is) af te bakenen als deelontwikkeling en pas dan verder te gaan met het vervolg indien daar een aanvullend besluit over is genomen. Indien er een risico is op de haalbaarheid (o.a. vanwege uitblijvende besluitvorming over bereikbaarheid) kan dan worden besloten niet verder te gaan met de ontwikkeling.

b. Aanpassen aansluiting Laan van Nieuwland op de A6 en het verbreden van de A6

Uit het BOLZ-onderzoek zal blijken hoeveel woningen er maximaal kunnen worden gerealiseerd indien de aansluiting op de A6 en/of het verbreden van de A6 niet wordt gerealiseerd. Dit heeft impact op het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied, want de effecten van het niet realiseren van de aansluiting op de A6 en/of het niet verbreden van de A6 kunnen namelijk niet worden gecompenseerd binnen het plangebied. Een beheersmaatregel om het financieel negatief effect teniet te doen is om één of meerdere buurtschap incl. gedeelte park/bufferzone niet tot ontwikkeling te laten komen en daarmee het exploitatiegebied te verkleinen waardoor zowel de daarmee gemoeide kosten als opbrengsten vervallen. We blijven voldoen aan de beleidsdoelstelling die is meegegeven t.a.v. het aantal woningen (=10.000 tot 15.000), maar zitten dan meer aan de onderkant, dus richting de 10.000 woningen.

c. Kiekendief compensatie.

Het belang van dit onderwerp is opgenomen in de bestuursovereenkomst. Het RVB kan rijksgronden buiten het plangebied ter beschikking stellen als kiekendief compensatie, of kan grond van derden hiervoor aankopen. Er is hiervoor een bijdrage opgenomen in de GREX. Mocht er niet voldoende compensatie worden gevonden, dan is de beheersmaatregel om het financieel negatief effect teniet te doen om één of meerdere buurtschap incl. gedeelte park/bufferzone niet tot ontwikkeling te laten komen en daarmee het exploitatiegebied te verkleinen waardoor zowel de daarmee gemoeide kosten als opbrengsten vervallen. We blijven voldoen aan de beleidsdoelstelling die is meegegeven t.a.v. het aantal woningen (=10.000 tot 15.000), maar zitten dan meer aan de onderkant, dus richting de 10.000 woningen.

Risico: het beoogde afzettempo wordt niet gehaald

- a) Dit kan worden veroorzaakt door het uitblijven van voldoende vraag. De beheersmaatregel die hierbij hoort is om de promotie van de gemeente en branding van de locatie vroegtijdig op te bouwen. De inzet van ontwikkelaars bij deze gebiedspromotie dient te worden geborgd in contractafspraken.

- b) Een meer algemene beheersmaatregel op dit vlak is dat het gebiedsconcept binnen de groenblauwe hoofdstructuur veel flexibiliteit biedt om het programma te wijzigen. Het gebiedsconcept vormt daarmee een toekomstbestendige basis voor de langjarige ontwikkeling om met de markt te kunnen meebewegen. Indien het beoogde afzettempo niet wordt gehaald kan het programma worden aangepast om meer aan te sluiten bij de marktvraag.
- c) Afspraken over het afzettempo dienen te worden geborgd in de projectorganisatie van het RVB/gemeente en in contractafspraken met ontwikkelaars. Voortdurende monitoring van het afzettempo, sturing vanuit de projectorganisatie en afstemming met ontwikkelaars hierover zijn daartoe vereisten.

Risico: bijbehorende voorzieningen worden niet of niet tijdig gerealiseerd.

- a) Realisatie van het project natuur. Het belang van dit onderwerp is vastgelegd in de bestuursovereenkomst, samen met de beoogde fasering. Mocht de gevraagde (NPLG) niet worden uitgekeerd zijn er nog andere mogelijkheden om de realisatie van het project natuur te kunnen financieren. Dit heeft de rapportage die is opgesteld door Eelerwoude aangetoond. Mogelijke oplossingen in dat geval zijn bijvoorbeeld het toevoegen van voorzieningen in de natuur met een opbrengstpotentie, zoals een geboortebos/natuurbegraafplaats, kleinschalige recreatieve voorzieningen, energieopwekking (zonneveld), het tegen een vergoeding realiseren van elders benodigde bos- of natuurcompensatie, etc.
- b) Realisatie van overige voorzieningen om te komen tot een zelfstandig functionerend stadsdeel. Het belang van dit onderwerp is vastgelegd in de bestuursovereenkomst. De beheersmaatregel die hiertoe wordt gehanteerd is om per fase of buurtschap te sturen of realisatie van een evenredig deel van de benodigde voorzieningen. Voor voorzieningen die buurtschap- of fase-overstijgend zijn (te denken valt bijvoorbeeld aan de sportvoorzieningen), wordt een duidelijke fasering en realisatiestrategie afgesproken. Ook indien de ontwikkeling tussentijds wordt afgebroken moet een min of meer zelfstandig functionerend stadsdeel zijn gerealiseerd.

1.2 Financiële optimalisaties

Indien zich gedurende de uitvoering van het project risico's voor mochten doen die op dit moment niet worden voorzien, dan zijn er een aantal optimalisatiemogelijkheden om te zorgen dat het financiële resultaat van het project toch niet verslechterd. Voor het doorvoeren van dergelijke optimalisaties zal de projectorganisatie van het RVB/gemeente voorstellen doen aan de opdrachtgevers, aangezien hier soms het aanpassen van de gestelde kaders voor nodig is.

Het aandeel betaalbare woningbouw aanpassen

Kaders en afspraken hieromtrent borgen in de projectorganisatie met de gemeente en contractafspraken met Staatsbosbeheer respectievelijk ontwikkelaars.

Een optimalisatiemaatregel is om het aandeel betaalbare woningen na fase 1 van 2/3^e terug te brengen naar een lager aandeel voor fase 2 en 3. Hiermee ontstaat ruimte om meer woningen in een duurder segment (met bijbehorend hogere grondopbrengst) te realiseren. Als voorbeeld: het globale financiële positieve effect van het aanpassen van het aandeel betaalbare woningen van 2/3^e naar 1/2 is voor nu becijferd op ongeveer 13 mln. euro. Hiertoe is de hiervoor genoemde bijstelling van het projectkader door de opdrachtgevers benodigd.

Fasering aanpassen

Per fase wordt gestuurd op een financieel haalbare ontwikkeling, en eventuele opbrengsten worden ingezet voor vervolgfases. Er is gekozen om te werken met meerdere (deel)grondexploitaties per fase, bijvoorbeeld per buurtschap. Om grip te houden op de financiën wordt binnen elke (deel)grondexploitatie budgetgericht gewerkt.

Een optimalisatiemaatregel is om de fasering dusdanig aan te passen dat bijvoorbeeld het duurdere programma eerder wordt gerealiseerd. Dit heeft een positief effect op het

financiële projectresultaat. Ook kan bijvoorbeeld worden gekozen om grote investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur naar achteren te schuiven.

Kwaliteit aanpassen

De Mastervisie is opgesteld met een bepaald kwaliteitsniveau voor ogen, teneinde Lelystad te laten groeien met een kwalitatief hoogwaardig stadsdeel, dat voldoet aan de beleidsuitgangspunten zoals o.a. beschreven in Lelystad Next Level.

Een optimalisatiemaatregel is om de kwaliteit van het nieuwe stadsdeel naar beneden toe bij te stellen. Te denken valt aan ingrepen als een laagwaardigere openbare ruimte, minder eisen stellen aan stedenbouw of duurzaamheid of minder civieltechnische werken zoals bruggen. Het risico dat deze financiële optimalisatiemogelijkheid met zich meebrengt is dat een stadsdeel ontstaat waarvan de sociaal-maatschappelijke vooruitzichten op lange termijn niet positief zijn. Hiertoe is de hiervoor genoemde bijstelling van het projectkader door de opdrachtgevers benodigd. Deze ingreep moet slechts in zeer uitzonderlijke gevallen worden overwogen.