Verzonden: maandag 9 mei 2022
Onderwerp: Inspreken Gaardenhage: Een verzoek en praktische informatie

Geachte heer Lammers,

Bijgaand zoals afgesproken de punten die ik naar voren wil brengen:

1) De opzet en bedoeling van de wijk benadrukken
2) Argument van onverkoopbaarheid klopt niet
   - Gemeente loopt vanaf 2004 stelselmatig achter de feiten aan en heeft haar eigen onverkoopbaarheid gecreëerd
   - Na aandringen van bewoners zijn 10 kavels van de Hagen in 2021 op Funda gezet en allemaal snel verkocht (er wordt al gebouwd!!)
3) Onevenredigheid plannen en doorgeschoten beleid
   - In 2013 is nav onderzoek naar verdichting van de kavels op Gaardenhage, door het college van B&W geconcludeerd dat de wijk Gaardenhage hiervoor niet geschikt is (zie bijgevoegde brief van college B&W)
   - Van de oorspronkelijk 47 kavels zijn er 36 verkocht en dus nog 11 over. Daar waar 11 villa's waren gepland leidt de uitvoering van Gemeentebeleid tot de bouw van 48 woningen met 4 nieuwe type woningen. Dit wordt een rommeltje.
   - Er is al veel diversiteit bijgekomen in Gaardenhagen
   - Er is de afgelopen jaren heel veel geld uitgegeven voor nieuwe plannen terwijl de wijk in 2016 al afgebouwd had kunnen worden. Dat had tijd en geld bespaart!
4) Participatie
   - De wethouder wil wel informeren en punten en komma's veranderen, maar inhoudelijk valt er niets te onderhandelen of bij te sturen
   - Alle bezwaren en zorgen worden eenzijdig uitgelegd
   - Tijdens opvolgende bewonersavonden worden we geconfronteerd met steeds nieuwe varianten die zeker niet vanuit de bewoners komen. Er komen steeds nieuwe dingen bij zoals CPO, weer meer kavelsplitsing, sociale woningbouw, levensloopwoningen, etc.
5) Verzoek om water bij de wijn te doen
   - Participatie betekent inbreng van bewoners en niet alleen informeren en gewoon eigen plan trekken.
   - Wij willen heel graag onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en water bij de wijn doen, maar dat moet wel van twee kanten komen. Daarom verzoek om om de tafel te gaan zitten en serieus kijken of we kunnen middelen.

Afgelopen week heb ik afstemming gezocht met mijn achterburen Ieke Kuijpers en David Kroekenstoel en we proberen zo complementair mogelijk te pitchen. Ik probeer voor woensdagavond in detail nog met hen af te stemmen.
Ik kan me ook voorstellen dat ik in mijn betoog punten weg laat als die door voorgaande sprekers al genoemd zijn.

We proberen zo kort en bondig mogelijk de boodschap te brengen zodat er meer tijd overblijft voor vragen en antwoorden tussen de insprekers en de raadsleden.

Met vriendelijke groet,

Paul Gerard Alstein

Aan de gemeenteraad

Datum	:	17 december 2013
Documentnummer	:	2013.0.125.191/mbr
Zaaknummer	:	2013-12-00636
Contactpersoon	:	S. Luijmes
Telefoonnummer	:	(026) 377 4565

Onderwerp : Koers Gaardenhage

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit van om

1. De bestaande opzet van Gaardenhage handhaven voor de nog te verkopen kavels
2. Maatregelen nemen om de verkoop te versnellen (oa verbeteren entree, versoepelen eisen m.b.t. beeldkwaliteit, hernieuwde marketinginspanning)
3. De kavels van het deelgebied Gaarden 1 te faseren na de kavels in Hagen.
4. Gaarden 1 onderbrengen in een aparte grondexploitatie die de NIEG status krijgt
5. Een verliesvoorzienig treffen van € 3,2 miljoen euro

Aanleiding / Probleemstelling



Gaardenhage is een woningbouwlocatie in Arnhem Zuid met een gemeentelijke grondexploitatie (Grex). Het ligt tussen de Huissensedijk en de Mooieweg, tussen de wijken Rijkerswoerd en Vredenburg. Er worden grote bouwkavels uitgegeven aan kopers die hun eigen architect in de arm nemen om er een woning te realiseren. Woningen kosten ongeveer € 750.000 vrij op naam (kavel + woning, incl. BTW, notariskosten en overdrachtsbelasting). Deelgebied Gaarden 2 is inmiddels voltooid, deelgebied Hagen voor ongeveer de helft, in deelgebied Gaarden 1 zijn nog geen kavels verkocht.

Omdat de verkoop van kavels aan particulieren stagneerde, is in 2012 een alternatief plan ontwikkeld om de verliezen op de grondexploitatie te beperken. Dit alternatieve plan ging uit van verkleining van de nog niet verkochte kavels in de deelgebieden Gaarden 1 en Hagen, om de bouw mogelijk te

maken van woningen van ca. € 350.000,-- v.o.n. Op basis van dit plan zou de Grex weer licht positief sluiten. Het college van B&W besloot in januari 2013 echter dat verkleining van de kavels in het deels al bewoonde Hagen vooralsnog niet wenselijk is, onder meer in verband met het risico op planschade.

Met het verkleinen van alleen de kavels in Gaarden 1 werd het verlies van de Grex op dat moment geraamd op € 1,6 miljoen (inmiddels is dat € 1,9 miljoen). De projectwethouder gaf daarom opdracht om de haalbaarheid en het financiële resultaat te onderzoeken van een nog verdere verkleining van de kavels van Gaarden 1, om woningen van ca. € 250.000,-- v.o.n. mogelijk te maken.

Uit een haalbaarheidsonderzoek blijkt dat deze variant weliswaar denkbaar is, maar dat de grex eveneens sluit op een verlies van € 1,9 miljoen. Dit terwijl er aan de noodzakelijke planologische procedure (voor alle verdichtingsvarianten) risico's op vertraging of zelfs afstel verbonden zijn, waardoor het verlies nog verder kan toenemen.

De vraag die nu voorligt is of een aanpassing van de bestaande ruimtelijke kaders voor Gaardenhagen wel wenselijk is, of dat het handhaven en optimaliseren van de huidige kaders de voorkeur verdient. Het bepalen van een heldere koers is van belang, omdat stilstand geld kost en er mede door de onduidelijke toekomst van het gebied op dit moment hoe dan ook geen kavels meer verkocht worden. Elk jaar dat er geen kavels verkocht worden in Gaardenhage kost ruim € 0,3 miljoen aan rente.

Doel
Het bepalen van de koers bij het afmaken (realiseren, herontwikkelen, afboeken) van de woningbouwlocatie Gaardenhage.

Argumenten
Het bepalen van een koers bij het afmaken (realiseren, herontwikkelen, afboeken) van de woningbouwlokatie Gaardenhage is ruimtelijk en programmatisch onderzocht.

Na onderzoek blijkt dat vormen van verdichting van Gaarden 1 de dreigende verliezen op de grondexploitatie niet kunnen compenseren en ook ruimtelijk en programmatisch geen evidente voordelen bieden. Vervolgens is de financiële component meer prominent onderzocht als middel om de huidige patstelling te doorbreken.

<u>Reële opbrengst</u>
In alle gevallen moet uitgegaan worden van een reële opbrengstverwachting van de kavels. Dat houdt in dat het afzettempo van kavels uitgesmeerd wordt over de komende 13 jaar. De in totaal 26 kavels worden met een gemiddelde snelheid van 2 per jaar verkocht, waarbij het accent in de verkopen ligt op de laatste periode, omdat we momenteel zien dat er afgelopen jaren geen kavels door de gemeente verkocht zijn. Daardoor blijven de rentelasten over de boekwaarde van € 6 miljoen op de grond relatief lang doortellen en zijn de opbrengsten uit verkoop niet voldoende om een verlies van €1,9 miljoen op de grond te voorkomen.

Lager risicoprofiel

Omdat het in de huidige markt nog redelijk ambitieus is om deze 26 kavels in het hoogste segment te verkopen, wordt voorgesteld de focus van de verkoop te leggen op de kavels in Hagen en de kavels in Gaarden 1 uit de markt te nemen. Het voordeel is dat de boekwaarde lager wordt en daardoor de rentelasten eveneens. De opbrengsten worden niet meer meegerekend in de totale grex. Deze optie leidt tot een verlies van € 3,2 miljoen euro, door minder opbrengsten en vertraagde afzet tot 2026 van de kavels in Hagen. Daarnaast wordt een deel van de grond (Gaarden I) naar NIEGG gebracht à € 1,2 miljoen. Het voordeel is dat er een reële financiële situatie ontstaat met een lager risicoprofiel. Dat zal tot uitdrukking komen in de hoogte van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Een ander voordeel is dat er een duidelijke financiële situatie ontstaat voor de kavels in Hagen.

Kavelprijzen

Ook is overwogen om de kavelprijzen naar beneden bij te stellen. De taxatiecommissie geeft aan dat de huidige kavelprijs marktconform is en ziet geen aanleiding deze te verlagen.

Stadslandbouw

Behalve deze financiële overwegingen werd afgelopen half jaar ook duidelijk dat er in de wijk Rijkerswoerd behoefte is aan stadslandbouw. Bewonersplatform Rijkerswoerd stuurde het college hierover begin oktober een brief. Ook volks/stadstuinvereniging de Tuinmaat stuurde eveneens in oktober een open brief aan het college en raadsleden. Met de voorzitter van de Tuinmaat is een eemalig verkennend gesprek geweest over het gebruik van een deel van Gaarden als stadslandbouw-locatie.

Overwegende dat:

1. het college al besloten heeft dat verdichting zoals eind 2012 voorgesteld onwenselijk is;
2. dit al schriftelijk bekend is gemaakt aan de bestaande bewoners van het plangebied;
3. er afgelopen 3 jaar door de gemeente geen kavels in Gaardenhage verkocht zijn en ook niet actief in de markt gezet door de beoogde herpositionering;
4. de beoogde markt er voor dit segment en in die omvang van 26 kavels momenteel niet is en als verkoop-streven ambiteus wordt geacht;
5. verdichting ruimtelijk en/of programmatisch niet nadrukkelijk positief en/of wenselijk is;
6. Gaarden 1 qua beeldkwaliteit en landelijke setting niet voor de hand liggend is als verdichtingslokatie en er andere plekken in de stad meer geschikt zijn voor het realiseren van kleine eigenbouw-kavels;
7. er bij verdichting ontwikkelrisico's zijn die betrekking hebben op de beperkingen van verdichting in waterwingebied Sijmons, watercompensatie bij verdichting, bezwaren van bewoners uit de buurt en de onzekere woning- en financieringsmarkt in het beoogde segment van 250.000 tot 400.000 v.o.n. en concurrentie met andere locaties in de stad;
8. het optimaliseren van de ruimtelijke kaders (versoepelen beeldkwaliteit, entree verbeteren) de verkoop zal stimuleren;
9. kavels in Hagen een unieke nichemarkt bedienen en daardoor niet concurreren met andere

gemeentelijke grondexploitaties (Schuytgraaf);
10. de maatregelen trouw blijven aan het oorspronkelijke planconcept;
11. het uit de markt nemen van Gaarden I schaarste zal creëren voor kavels in Hagen;
12. het uit de markt nemen van Gaarden I duidelijkheid biedt voor kopers van kavels in Hagen;
13. het uit de markt nemen van Gaarden I voorkomt dat er 'gatenkaas' ontstaat door het verspreid verkopen van kavels waardoor de resterende ruimte versnippert;
14. Stadslandbouw op deze locatie een wens is van bewonersplatform Rijkerswoerd en volks/stadstuin-vereniging de Tuinmaat en aansluit bij de Korenmaat,

…wordt geadviseerd te kiezen voor het handhaven van de bestaande kaders, maar die wel te optimaliseren (oa verbeteren van de entree, versoepelen eisen beeldkwaliteit, hernieuwde marketing-inspanning). Bovendien wordt er vanuit het voorzichtheidsprincipe, vanwege de onzekerheid van de markt in combinatie met een relatief slechte markpositie van deze locatie, geadviseerd een aanvullende maatregel te treffen. Namelijk het uit de markt nemen van een aantal kavels, teneinde de financiële risico's te beperken en schaarste op de markt te creëren ten gunste van de resterende kavels. Het meest voor de hand ligt om dit te doen met de kavels van deelgebied Gaarden 1, zodat met de verkoop van de resterende kavels van Hagen een mooi afgerond geheel ontstaat. Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd, maar op Gaarden 1 zal met een planologische afwijking in het kader van de WABO stadslandbouw mogelijk gemaakt worden.

Financiën
De boekwaarde van Gaardenhage bedraagt per 31-12-2012 € 6.056.000,--. In de Financiële Jaarrapportage Projecten 2012 is nog uitgegaan van verdichting van Gaarden 1 én Hagen, met een positief resultaat van € 0,1 miljoen.
Bij voorliggend besluit zal de boekwaarde van Gaardenhage naar beneden bijgesteld worden door een deel van de grond (Gaarden I) met een boekwaarde van € 1,2 miljoen naar NIEGG te brengen. Daarnaast moet een voorziening getroffen worden van € 3,2 miljoen.
Er ontstaat een reële financiële situatie met een lager risicoprofiel. Dat zal tot uitdrukking komen in de hoogte van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Risico's
Het verkooptempo van de kavels is ongewis.

Uitvoering en evaluatie
De uitvoering van dit besluit zal zijn beslag krijgen bij de jaarrekening van 2013. De verkoopresultaten zullen jaarlijks gemonitord worden en daarvan zal o.a. melding worden gemaakt in de Financiële Jaarrapportage Projecten, turaps e.d. .

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n)

- geen

Eusebiusbuitensingel 53 • Postbus 9200 • 6800 HA Arnhem
Telefoon 0900 - 1809 • Fax 026 - 3774830 • gemeente@arnhem.nl