NOTITIE

Datum: 19 september 2024
Projectnaam: Oplegnotitie Houten Oost.docx
Kenmerk: Oplegnotitie Houten Oost
Auteur: Gerben van Roekel
Contact: gerben@stadkwadraat.nl

Oplegnotitie en samenvatting financiële haalbaarheid Houten-Oost

Stadkwadraat heeft in juni jl. een adviesnotitie geschreven voor de gemeente Houten over de financiële haalbaarheid van Houten-Oost. Deze oplegnotitie is bestemd als nadere duiding bij en samenvatting van dit advies.

Achtergrond
Stadkwadraat heeft een financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd voor de vier schetsvarianten van Ziegler|Branderhorst. Het planproces van Houten-Oost is nog in een zeer vroege fase, waarbij bijvoorbeeld nog geen precies woningbouwprogramma (we weten cf. de woonvisie de differentiatie, maar bijvoorbeeld geen woninggroottes) is. Er kan daarmee dus slechts op een hoog abstractieniveau iets worden gezegd over de financiële haalbaarheid van het plan. Op hoofdniveau heeft Stadkwadraat de uitgangspunten voor de vierschetsvarianten financieel vertaald in een quickscan. Deze financiële vertaling is bedoeld om globaal de realiteitszin van de varianten in beeld te brengen. Met andere woorden: vormen deze vier scenario's vanuit planeconomisch opzicht een goede basis voor de gebiedsvisie.

Status en duiding
De quickscan is nadrukkelijk bedoeld als eerste verkenning. De quickscan is niet bedoeld als financiële grondslag voor besluitvorming of om – in welke hoedanigheid dan ook – een officiële of vastgestelde status te krijgen. Daarvoor is de planvorming nog te pril en zijn er te veel onzekerheden over de kosten en opbrengsten.

Wij hebben voor de quickscan op diverse thema's aannames gedaan om de kwalitatieve inhoud van de varianten te vertalen in concrete cijfers ten behoeve van de financiële vertaling. Deze aannames betreffen uitdrukkelijk . aannames van de zijde van Stadkwadraat en vertegenwoordigen niet noodzakelijkerwijs beleid van de gemeente Houten.

Bevindingen
De financiële quickscan toont een zeer ruime bandbreedte als het gaat om het mogelijke saldo van de ontwikkeling. Het midden van de bandbreedtes zijn ook per scenario opgenomen. In alle varianten is dit midden negatief. In onze adviesnotitie geven wij hiervoor de belangrijkste oorzaken en een aantal mogelijkheden om het financiële saldo te verbeteren. Voor de varianten 1, 2 en 3 zien wij mogelijkheden om met relatief kleine wijzigingen in de uitgangspunten en kaders een gebiedsvisie op te stellen die financieel gezien realistisch is. Voor variant 4 zien wij dat hiervoor fundamentele wijzigingen in de uitgangspunten moeten worden doorgevoerd.

Onzekerheden en risico's
De planvorming is nog in een zeer vroeg stadium. Dat betekent dat er nog weinig concrete onderzoeken zijn uitgevoerd en er geen ramingen zijn. De ruimtelijke gegevens (programma en ruimtegebruik) zijn nog zeer globaal. Dat betekent dat er sprake is van veel onzekerheid in zowel de ruimtelijke als financiële uitgangspunten. De financiële quickscan is opgesteld onder te huidige marktomstandigheden en met de informatie die op dit moment bekend is. Omgaan met deze onzekerheden is inherent aan gebiedsontwikkeling in deze fase. Als gevolg daarvan is de mogelijke bandbreedte in het financiële resultaat zeer groot.

Rondweg

In de adviesnotitie wordt niet expliciet ingegaan op de kosten voor het verleggen van de Rondweg. In de quickscan is rekening gehouden met een afdracht vanuit de gebiedsontwikkeling aan een zogenoemde "publieke investeringsagenda". In deze agenda kunnen diverse publieke investeringen zijn opgenomen, waaronder bijvoorbeeld het verleggen van de Rondweg. De hoogte van deze afdracht is in elke variant gelijk.

Inbrengwaarde

In de quickscan heeft Stadkwadraat een inbrengwaarde opgenomen: de waarde waarvoor gronden kunnen worden ingebracht in de ontwikkeling. Deze waarde is voor alle (onbebouwde) gronden gelijk. We maken daarin dus geen onderscheid tussen gronden die in eigendom zijn van de gemeente en gronden in eigendom van anderen. De hoogte van de inbrengwaarde is bepaald op basis van vergelijkbare projecten.