Gemeente Amstelveen

SAMENVATTING BREDE BUSINESSCASE NIEUW LEGMEER 2024

Aan	Gemeenteraad	**Datum**	29 oktober 2024
Via	College van B&W		
Van	Werkgroep Financiën Legmeer	**Kopie**	

Betreft Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024

Aanleiding
Zowel financieel als stedenbouwkundig is de afgelopen jaren gezocht naar optimalisaties in het transformatieplan voor Legmeer. In 2023 is er daartoe een bijgesteld plan (Herziene Ontwikkelvisie) uitgewerkt met een bijbehorende businesscase (financiële gevolgen voor de gemeente). Eind 2023 heeft een gespecialiseerd bureau de toenmalige businesscase Legmeer grondig geanalyseerd. Ook is gekeken naar de (financiële) risico's bij een besluit tot transformatie van het huidige bedrijventerrein. Geadviseerd werd om een ontwikkelstrategie op te stellen, waarmee beter gestuurd wordt op de risico's. De grootste risico's die spelen zijn: minder clusters komen tot ontwikkeling met als gevolg minder inkomsten uit exploitatiebijdragen, meer grondverwerving dan voorzien, minder woningen gerealiseerd dan voorzien en hogere plankosten vanwege complexiteit van het project. De ontwikkelstrategie verwoordt de wijze waarop de gemeente grip denkt te houden op de samenhang van de ontwikkeling.

De Raad heeft op 24 april 2024 Herziene ontwikkelvisie Legmeer 2024 vastgesteld, met daarin de ruimtelijke- en programmatische uitgangspunten (ca. 4.400 woningen en ca. 30.000 m2 werkprogramma). Daarna is gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelstrategie. Het stedenbouwkundig plan Legmeer wordt nu ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd. De ontwikkelstrategie wordt aan uw Raad in een informatieve sessie toegelicht. Deze ingrediënten (Ontwikkelvisie, Stedenbouwkundig Plan en Ontwikkelstrategie) zijn input voor een totaal financieel beeld voor de gemeente: de Businesscase Nieuw Legmeer. Deze businesscase ligt nu ter vaststelling voor aan de Raad.

De Businesscase Nieuw Legmeer is nadrukkelijk geen vast te stellen grondexploitatie, waarmee gemeentelijke uitvoeringsbudgetten worden verstrekt. Het dient als een financiële leidraad en kader tot aan vaststelling van (deel)grondexploitatie(s) en doet een zo goed mogelijke voorspelling van het financiële eindresultaat van het project in 2042. De businesscase geeft dus inzicht in de haalbaarheid en risico's van het plan op totaalniveau en is de optelsom van alle vast te stellen grondexploitaties. Het geeft samen met het stedenbouwkundig plan het kader in een anterieur traject met grondeigenaren en is de basis voor het opstellen van een omgevingsplan.

Resultaat Businesscase Nieuw Legmeer
Het resultaat van de Businesscase Legmeer sluit op € 7,2 miljoen negatief op Netto Contante Waarde 1 jan 2024. Dit is een resultaat van ongeveer € 150 miljoen kosten en € 145 miljoen opbrengsten. Dit ligt in lijn met het resultaat dat het gespecialiseerde bureau in 2023 berekende (€ 6,9 miljoen negatief). De geactualiseerde risicoanalyse komt op een bedrag van € 20,4 miljoen en de financieringsbehoefte bedraagt (door de opgenomen fasering) maximaal € 17,3 miljoen tegenover de eerder door het externe bureau berekende € 30 miljoen.

Samenhangende investeringen buiten grex-gebied Legmeer
De Businesscase Nieuw Legmeer kan niet bezien worden zonder de daarmee samenhangende investeringen, buiten grondexploitatiegebied Nieuw Legmeer, met een geprognosticeerd volume van totaal € 215 miljoen. Ten opzichte van de laatste raming die als onderlegger heeft gediend voor de Perspectiefnota 2025 zijn de bedragen geactualiseerd. Daarnaast is in de raming een VO-school toegevoegd.

Benodigde investeringen:

1. Verplaatsing van de werf, afvalbrengstation en overslagstation: €47 miljoen

De totale raming bedraagt ca. € 52 miljoen. De boekwaarde van de huidige werf gaat over naar het te ontwikkelen cluster in Legmeer (interne levering tegen boekwaarde). Dit betekent een financieringslast van € 47 miljoen. Ongeveer € 26 miljoen wordt gedekt via kostendekkende tarieven riool en afvalstoffenheffing. Het restant wordt afgeschreven via jaarlijkse kapitaallasten (annuïteit). Dekking vanuit de Woningbouwimpuls (ca. € 8,5 miljoen) is niet in dit bedrag verwerkt.

2. Basisschool + kinderdagverblijf + gymzaal: € 21 miljoen
3. VO School: €22 miljoen
4. Kruisingen en tunnels: €45 miljoen

Benodigde voorinvesteringen:

5. Parkeergarages: € 20 miljoen
   Ontwikkelaars moeten het parkeren op eigen terrein oplossen, bij voorkeur ondergronds. Wij voorzien dat dit niet in alle clusters uitvoerbaar is, vanwege een te gering programma of een ruimtelijk knelpunt. In de uitgangspunten bieden we geen afwijkingsmogelijkheid, maar we voorzien wel dat de gemeente iets moet organiseren om deze knelpunten waar ze ontstaan op te lossen. De parkeerstrategie moet op dit punt nog worden uitgewerkt. Uitgangspunt is dat als we iets moeten investeren, dit ook terugverdiend wordt door bijdragen van grondeigenaren of exploitatie van de parkeergarage. We hebben dan ook alleen een voorinvestering nodig en houden daar vooralsnog € 20 miljoen voor aan. Er is een risico op het niet volledig terugverdienen van de investering opgenomen van € 4 miljoen.
6. Warmtenet WKO/WRK (100% dekking): € 60 miljoen

Totaalbeeld
De investering van de Brede Businesscase Nieuw Legmeer bedraagt € 233 miljoen. Hiervan wordt € 110 miljoen gedekt door een jaarlijkse annuïteit van € 3,8 miljoen. Dit is hoger dan in de Perspectiefnota 2025 werd geschat (€ 2,5 miljoen). Belangrijkste factor betreft opnemen van een voortgezet onderwijsschool in het investeringsprogramma.

Door het facilitaire grondbeleid kan de totale financieringsbehoefte onder de € 30 miljoen blijven. Inclusief risico-opslag wordt verwacht dat dit onder de € 50 miljoen blijft. Bij vertraging zal de looptijd van de investeringen langer worden met gevolgen voor de financieringsbehoefte.

De reserve "Stedelijke vernieuwing" dient om onder andere de € 20,4 miljoen risico's af te dekken op de Businesscase Nieuw Legmeer. Daarnaast wordt afgerond € 8 miljoen ingeschat voor overige risico's. In totaliteit betekent dit een risicoprofiel van € 28 miljoen. De verwachte stand van de reserve bedraagt eind 2028 € 11,7 miljoen. De jaarlijkse dotatie loopt op naar € 1,5 miljoen ingaande 2029.

Vervolgstappen
Bij vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en de Businesscase, ontstaat er "groen licht" voor de volgende stappen in de transformatie van Legmeer tot en met het opstellen van het omgevingsplan. Ook wordt het anterieure traject gestart. Per deelgebied zullen (op verschillende tijdstippen) (deel)grondexploitaties gestart, die ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad en waar begrotingsbudgetten bij worden verstrekt. Verder volgt in 2025 nog een voorstel m.b.t. een investeringsbesluit op de verplaatsing van de werf, het afvalbrengstation (en overslagstation) naar BTAZ. Eveneens volgen (later) voorstellen tot (voor)investering op de (gedeeltelijke) aanleg van een warmtenet, parkeergarage, en scholen.