

Indicatieve financiële haalbaarheid Omgevingsplan deelgebied 6 Merwedekanaalzone

Geheime notitie ten behoeve van besluitvorming Omgevingsplan zonder tijdvak
deelgebied 6



Inhoud

1	Inleiding	3	
1.1	Context	3	
2	Financiële analyse	5	
2.1	Ruimtelijk raamwerk	5	
2.2	Bouwprogramma	7	
2.3	Financiële haalbaarheid	7	
2.3.1	Uitgangspunten financiële haalbaarheid		8
2.4	Kostenverhaal omgevingsplan zonder tijdvak	8	
2.4.1	Uitwerking kostenverhaal omgevingsplan		9
2.5	Risicobeheersing	10	
3	Conclusie	13	

1 Inleiding

1.1 Context

Deelgebied 6 is het gebied van de Beneluxlaan tot de A12 en van de Zeehaenkade tot aan Europalaan Zuid. Belangrijke bestemmingen in dit gebied zijn momenteel kantoren en bedrijvigheid.

In oktober 2021 is de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone - deel 2 en bijbehorende MER vastgesteld in de gemeenteraad. De Omgevingsvisie schetst kaders voor de transformatie van de gehele Merwedekanaalzone naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en verblijven/recreëren, waar deelgebied 6 deel van uitmaakt.

Deze notitie is het vervolg op de geheime notitie die is opgesteld bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten voor deelgebied 6 en de optimalisatie die naar aanleiding van de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft plaatsgevonden. Het uitgangspunt is dat het voorkeursrecht wordt bestendigd en er binnen drie jaar na vestiging een omgevingsplan wordt vastgesteld, volgend op de Nota van Uitgangspunten, om het voorkeursrecht te kunnen behouden.

Vooralsnog kan deelgebied 6 niet als geheel herontwikkeld worden. Conform de Omgevingsvisie en het MER moet namelijk worden aangetoond dat er voldoende ruimte is op het wegennet. Ook vertegenwoordigt het huidige programma aan de westkant (fase 2) een dusdanige waarde (door het goed verhuurde kantoorprogramma) dat transformatie voorlopig financieel niet haalbaar is en niet nodig is. Aanvullende mobiliteitsonderzoek in het kader van de optimalisatie van de Nota van Uitgangspunten en het omgevingsplan laten zien dat het wel mogelijk is om fase 1 te realiseren zonder dat de druk op het wegennet toeneemt.

In deze geheime notitie wordt de financiële haalbaarheid van de uitgangspunten weergegeven die ten grondslag liggen aan de optimalisatie van de Nota van Uitgangspunten en die zijn vertaald in een voorkeursscenario (scenario 4). Het voorkeursscenario is door de raad op 12 december 2024 bij motie als uitgangspunt gekozen om verder uit te werken in het omgevingsplan voor fase 1. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling wordt o.a. bepaald door twee aspecten; het publieke en de private financiële haalbaarheid. Haalbaarheid gaat meestal over financiële plussen en minnen (tekorten). Bij een omgevingsplan zonder tijdvak heeft het publieke tekort betrekking op de investeringen in de openbare ruimte. Deze investeringen moeten gedekt kunnen worden. Het private tekort heeft betrekking op de financiële haalbaarheid van de private gebiedsontwikkeling. Voor de 1e fase van deelgebied 6 zijn er diverse private eigenaren, maar de gemeente is zelf ook eigenaar van percelen in het gebied.

Inmiddels is er tijd verstreken tussen de berekeningen van het voorkeursscenario van december 2024 (met prijspeil medio 2024) en voorliggende memo. Dat geeft de mogelijkheid om voortschrijdende inzichten te verwerken en de berekening te herijken naar prijspeil 1-1-2025. Deze notitie bevat dan ook de indicatieve financiële berekening op basis van de laatste inzichten qua prijsniveaus. Het verschil met het voorkeursscenario van december met prijspeil van medio 2024 en de huidige berekening wordt toegelicht. Het nieuwe prijspeil leidt, inclusief beschikbare subsidie, tot een reëel zicht op een financieel haalbare ontwikkeling op gebiedsniveau.

Aangezien er sprake is van een organische gebiedsontwikkeling (zie volgende paragrafen) kan niet op voorhand met zekerheid gezegd worden of, wanneer en in welke mate er daadwerkelijk een financieel

haalbare ontwikkeling optreedt. Per bouwinitiatief moet gekeken worden wat de financiële haalbaarheid is en op welke wijze er kan worden bijgedragen aan het gemeentelijk kostenverhaal.

De bandbreedte van het resultaat en de verwachting dat er reëel zicht is op een financieel uitvoerbaar plan, wordt in deze notitie toegelicht, waarbij tevens wordt ingegaan op de risico's en beheersmaatregelen.

Organische gebiedsontwikkeling

Anders dan in deelgebied 4 en 5 van de Merwedekanaalzone, zal deelgebied 6 meer organisch tot ontwikkeling komen. In deelgebied 4 had de gemeente het volledige grondeigendom. In deelgebied 5 is circa 40% van de grond in handen van de gemeente, en de overige gronden zijn in bezit van 10 professionele ontwikkelaars. Dat maakt dat er in deze deelgebieden integraal ontwikkeld kan worden, en er een concreet eindbeeld is gemaakt dat wordt gerealiseerd. Voor deelgebied 5 is er 1 overeenkomst met alle partijen. De gemeente opereert daarin actief.

In deelgebied 6 heeft de gemeente circa 40% eigendom en het overige eigendom is verdeeld over diverse private grond- en vastgoedeigenaren waarvan een beperkt aantal professioneel gebieds- of projectontwikkelaar is. Door het versnipperde grondeigendom en type eigenaar is niet duidelijk of en wanneer grondeigenaren tot herontwikkeling willen overgaan. Bovendien is het financiële resultaat onzeker vanwege het organische karakter. Een organische wijze van ontwikkeling is passend gegeven deze context.

Sinds de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 kan organische gebiedsontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt via het omgevingsplan zonder tijdvak. Dit omgevingsplan is globaal waar kan, om de markt ruimte te geven voor invulling binnen kaders, en preciezer gemaakt voor onderdelen waar dat nodig is om gezond stedelijk leven te borgen.

2 Financiële analyse

2.1 Ruimtelijk raamwerk

De basis voor de financiële analyse betreffen de ruimtelijke en functionele ontwikkelkansen voor deelgebied 6, zoals deze zijn opgenomen in het voorkeursscenario. Dit voorkeursscenario is de uitkomst van de optimalisatieslag van de Nota van Uitgangspunten.

Dit optimalisatieproces om tot een financieel beter haalbaar plan te komen is doorlopen en de raad heeft op 24 oktober 2024 een raadsbrief ontvangen met de resultaten van het proces. Op 12 december 2024 nam de gemeenteraad de motie 24/M549 'Ga verder met scenario 4 voor Merwedekanaalzone deelgebied 6' aan en gaf daarmee een richting over de te hanteren uitgangspunten voor het omgevingsplan. De wijzigingen tussen de vastgestelde Nota van Uitgangspunten en scenario 4 van de optimalisaties zijn als volgt:

- 20.000 m² meer bruto vloeroppervlak (bvo) aan ontwikkelruimte, door op diverse locaties hoger te bouwen en bouwvelden te vergroten door het verkleinen van het openbaar gebied. Dit leidt tot meer woningen (2.050) en meer niet-woonprogramma.
- Het omgevingsplan gaat uit van maximaal 2.050 woningen verdeeld in 34% sociale huur (streven naar 40%), 17% middensegment huur, maximaal 13% middensegment koop en 36% vrije sector.
- Voor het middensegment huur wordt aangesloten bij de Wet Betaalbare Huur in plaats van het gemeentelijke Actieprogramma Middenhuur;
- De herinrichting van de Eendrachtlaan wordt verplaatst naar fase 2, omdat deze nog goed kan functioneren ook als fase 1 is ontwikkeld.
- In het noordelijk en zuidelijk deel zijn twee bouwaccenten toegevoegd.

De basis wordt gevormd door een ruimtelijk raamwerk, uitgewerkt in een raamwerkkaart (zie figuur 1). De raamwerkkaart laat de belangrijkste structuren in de openbare ruimte zien waaruit de contouren van de bouwvelden volgen. De raamwerkkaart is een doorvertaling van de opgaven en ambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone – deel 2, specifiek gemaakt voor de gebiedskenmerken van deelgebied 6 en geoptimaliseerd vanuit de Nota van Uitgangspunten.



Figuur 1 ruimtelijk raamwerk deelgebied 6

Binnen het ruimtelijk raamwerk onderscheiden we fase 1 en fase 2, waarbij het omgevingsplan en de voorliggende financiële analyse betrekking hebben op het oostelijk deel oftewel fase 1:

- **Fase 1:** het oostelijk deel grofweg gelegen tussen het Merwedekanaal, de Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan en Winthontlaan kan als eerste tot ontwikkeling komen. De verwachting is tussen 5 en 10 jaar.
- **Fase 2:** de ontwikkeling van het westelijk gebied, grofweg gelegen tussen de Europalaan, Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan en Winthontlaan, is niet eerder dan over 10 jaar voorzien.

2.2 Bouwprogramma

Het bouwprogramma is gebaseerd op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone - deel 2 waarbij een verdieping heeft plaatsgevonden op enerzijds de dichtheid en anderzijds op de mobiliteitsuitgangspunten. Deze verdiepingsslag leidt tot een voorkeursscenario voor fase 1 met circa 2050 woningen, er ruimte voor circa 17.000 m2 bvo bedrijven, 7.800 m2 bvo maatschappelijke voorzieningen en 2.250 m2 bvo commerciële voorzieningen. In totaal is er 195.000 m2 bvo aan ontwikkelruimte.

Indien je de ruimte voor bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen bij elkaar optelt komt dit uit op ruim 27.000 m2, en niet de in de tabel genoemde 22.000 m2. Dat komt omdat daarin ook de bestaande 4.000 m2 is opgenomen behorend bij het bestaande pand van Urban Industrial.

In de optimalisatieslag is gekomen tot een verdeling van het woningbouwprogramma met een verdeling van 34% sociaal (streven naar 40%), 30% middelduur (huur en koop) en 36% vrije sector.

Het bouwprogramma van deze fase is dus als volgt:

	Verkeersneutraal	
Programma totaal	195.000 bvo	
Woningbouw	173.000 bvo	
Werken en Voorzieningen	22.000 bvo	
Woningbouwdifferentiatie		
Totaal ca.	2.050 stks	
Sociale huur	710 stks	34%
Middensegment huur	350 stks	17%
Middensegment koop	260 stks	13%
Vrije sector	730 stks	36%
Gemiddelde woninggrootte	86 m2 bvo	

2.3 Financiële haalbaarheid

De financiële analyse heeft tot doel om zicht te krijgen op de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. De financiële haalbaarheid betreft enerzijds de private businesscases van de individuele eigenaren die een beslissing moeten nemen of het voor hen in economische zin verantwoord is om te herontwikkelen (is er een waardesprong?). Anderzijds betreft de haalbaarheid de dekking van publieke investeringen die nodig zijn om het gebied te laten functioneren zoals beoogd. De dekking van publieke investeringen hangt mede samen met de financiële haalbaarheid van de private businesscases (kostenverhaalsmogelijkheden) en de beschikbaarheid van publieke middelen, zowel intern als extern in de vorm van subsidies.

2.3.1 Uitgangspunten financiële haalbaarheid

Het voorkeursscenario gaat uit van het bouwprogramma zoals in de vorige paragraaf weergegeven. Daarnaast zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd. Deze zijn voor een groot deel ontleend aan de ervaringen in deelgebied 5, maar op onderdelen zijn andere uitgangspunten van toepassing. De hoofduitgangspunten zijn:

2.4 Kostenverhaal omgevingsplan zonder tijdvak

Naast het omgevingsplan met tijdvak dat lijkt op het oude bestemmingsplan waarin functies relatief concreet zijn, is het ook mogelijk om een omgevingsplan te maken zonder tijdvak voor meer organische gebiedsontwikkelingen. Omgevingsplannen kunnen variëren van globaal tot meer specifiek, en binnen het omgevingsplan kan er ook voor worden gekozen om bepaalde onderdelen globaal te houden en andere aspecten specifiek te maken.

Voor deelgebied 6 is een globaal omgevingsplan zonder tijdvak het meest passend. Het ontwikkelgebied is bij dit type omgevingsplan vastgelegd, maar er is geen heel concreet eindbeeld, fasering of einddatum voor de ontwikkeling. Het gaat om plannen met globale functieaanduidingen die op verschillende manieren kunnen worden uitgewerkt. Zo kunnen het programma en de investering per locatie binnen kaders variëren om de betreffende ontwikkeling beter passend of haalbaar te krijgen. Op onderdelen kan een globaal omgevingsplan specifiek zijn. Bijvoorbeeld voor die onderdelen die noodzakelijk zijn voor een gezond stedelijk leven, en die niet zonder meer worden gerealiseerd. Denk aan voldoende groen, goede openbare ruimte, voldoende betaalbare woningen. Het globale omgevingsplan kan nadere afwegingsmomenten bevatten op grond waarvan de gemeente initiatieven – zelfs degene die passen binnen het omgevingsplan – toetst en besluit of het initiatief kan worden toegestaan.

Ongeacht de keuze voor ontwikkeling met of zonder tijdvak is het onder de Omgevingswet, net als onder de Wro, voor de gemeente verplicht kosten te verhalen. Dit gebeurt bij voorkeur door middel van een anterieure overeenkomst. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dit is het geval bij deelgebied 6. Er zijn geen anterieure overeenkomsten gesloten. Het kostenverhaal moet dus worden verankerd in het omgevingsplan middels kostenverhaalsregels.

Een belangrijk uitgangspunt van kostenverhaal is nog altijd dat initiatiefnemers niet meer hoeven bij te dragen aan kosten, dan de ontwikkelopbrengsten van hun gronden binnen het kostenverhaalsgebied toelaten. Bij integrale gebiedsontwikkeling heet dit macroaftopping. Dat is een voortzetting van de verplichte macroaftopping onder de Wro. Bij organische gebiedsontwikkeling is macroaftopping vervangen door een waardevermeerderingstoets.

In het model met tijdvak worden alle kosten binnenplannen verevend. In het rekensysteem wordt een tekort op een deellocatie binnen het kostenverhaalsgebied verevend door een overschot bij een andere deellocatie binnen hetzelfde kostenverhaalsgebied. Hoewel dat in de Omgevingswet niet is geregeld, heeft dit systeem als gevolg dat een eigenaar met een tekort recht heeft op een bijdrage ter dekking van dat tekort. De gemeente ontvangt dan geen bijdrage, maar moet die betalen. Dan resulteert een negatieve bijdrage voor het bevoegd gezag. In het model zonder tijdvak is de verevening begrensd. De verevening kan er niet toe leiden dat een eigenaar een bijdrage ontvangt ter dekking van een tekort. Het onrendabele deel wordt in het model zonder tijdvak niet verevend, met als gevolg dat het bevoegd gezag dit tekort niet hoeft te dekken.

Dit kan wel betekenen dat een grondeigenaar als gevolg van dit tekort niet tot ontwikkeling over zal gaan of dat er uit de waardevermeerderingstoets geen of een lagere kostenverhaalsbijdrage komt.

In het geval van een omgevingsplan met gesloten tijdvak, wordt bij vaststelling van het omgevingsplan dus aangegeven hoe het tekort wordt gedekt, zodat het plan kan worden uitgevoerd en er zekerheid is voor ontwikkelende partijen dat de benodigde investeringen in publieke voorzieningen worden gerealiseerd.

Bij een omgevingsplan zonder tijdvak (organische gebiedsontwikkeling) wordt ook de financiële uitvoerbaarheid geduid, alleen is er meer flexibiliteit bij uitvoering van het plan, het kostenverhaal en dekking c.q. beïnvloeding van een tekort. Immers bij organische gebiedsontwikkeling is meer onzekerheid over de realisatie van plannen (door initiatiefnemers) waardoor er meerdere scenario's mogelijk zijn. Bij deze vorm van gebiedsontwikkeling zijn er mogelijkheden om ontwikkelregels op te stellen waarbij de gebiedsontwikkeling in enige mate gestuurd kan worden binnen de kaders van het omgevingsplan om door middel van programma en ruimtelijke kaders tot beter haalbare plannen te komen. Bovendien zal door het open tijdvak de financiële haalbaarheid in de loop van de tijd fluctueren.

De waardevermeerderingstoets waaruit de haalbaarheid per initiatief blijkt, wordt uitgevoerd na aanvraag van een kostenverhaalbeschikking door de grondeigenaar. Voor de 1e fase van deelgebied 6 vindt deze toets pas over enige tijd plaats in aanloop naar of pas na vergunningverlening. De marktomstandigheden van dat moment zijn bepalend voor de kostenverhaalsbijdrage.

Dit maakt dat de mogelijkheden tot kostenverhaal in de loop van de tijd zowel kunnen verbeteren als verslechteren. Door de regels rondom van het kostenverhaal kan het in beide systemen (met en zonder tijdvak) voorkomen dat het kostenverhaal onvoldoende opbrengt.

Dit brengt dus onzekerheden voor de gemeente met zich mee die zich kan vertalen in een risico op een tekort op het kostenverhaal. De bijdrage in het kostenverhaal zijn nodig om de benodigde investeringen in werken, werkzaamheden en maatregelen, zoals investeringen in de openbare ruimte te kunnen doen.

2.4.1 Uitwerking kostenverhaal omgevingsplan

In het omgevingsplan is in de planregels en de toelichting aangegeven wat het maximale kostenplafond en de daarvan afgeleide maximale kostenverhaalsbijdragen per activiteit is. Met deze bedragen hebben grondeigenaren de rechtszekerheid dat hun kostenverhaalsbijdrage niet hoger mag zijn. Zij kunnen op voorhand met deze bedragen rekening houden in de doorrekening van hun plannen. Rechtszekerheid betekent ook dat er altijd wordt afgerekend op basis van de werkelijke kostenverhaalsbijdrage, tenzij deze dus hoger is dan het maximum

In de onderstaande tabellen (figuur 5 en 6) zijn respectievelijk het maximale kostenplafond en maximale kostenverhaalsbijdragen opgenomen, zoals deze ook in het omgevingsplan staan. Het maximale kostenplafond bevat de kostensoorten die de gemeente op grondeigenaren verhaalt ten behoeve van publieke werken, werkzaamheden en maatregelen, waaronder de kosten voor verwerving en de aanleg van het openbaar gebied, plankosten, mobiliteitsvoorzieningen en de bijdrage bovenwijks voor het casco van de stad.

De maximale kostenverhaalsbijdrage per functie uit figuur 6 is een afgeleide van de grondwaardes uit de grondprijzenbrief 2025.

Maximaal kostenplafond	€ 105.141.189
-------------------------------	----------------------

Figuur 2 maximale kostenplafond in het omgevingsplan

Maximale kostenverhaalsbijdrage			
		m² GO	Maximaal kostenverhaal bijdrage Per type/m² bvo
Totaal wonen			per type
Sociale huur	Studenten	20 €	9.848
Sociale huur	Lage aftopping	40 €	14.195
Sociale huur	Lage aftopping	60 €	13.279
Sociale huur	Hoge aftopping	60 €	13.279
Sociale huur	SH 60 (900)	60 €	18.972
Sociale huur	Hoge aftopping	80 €	12.842
Sociale huur	DAEB-huurgrens	80 €	17.621
Middenhuur	MH Klein	45 €	37.007
Middenhuur	MH middel	55 €	37.007
Middenhuur	MH groot	65 €	37.007
Middeldure koop	MK 1	40 €	30.962
Middeldure koop	MK 2	55 €	54.261
Vrijesector	Koop 1	40 €	30.962
Vrijesector	Koop 2	60 €	59.867
Vrijesector	Koop 3	80 €	83.557
Vrijesector	Koop 4	100 €	97.880
Vrijesector	Koop 5	120 €	120.555
Vrijesector	Koop 6	140 €	135.311
Totaal niet-wonen		m² bvo	per m² bvo
Horeca		335 €	411
Supermarkt		1.200 €	1.316
Detailhandel		708 €	576
Bedrijfsfictig		6.500 €	411
Commercieel dienst		6.400 €	411
Maatschappelijk zonder winst		4.643 €	192
Maatschappelijk met winst		3.157 €	411

2.5 Risicobeheersing

Risico-omschrijving <i>Oorzaken, risico en gevolgen</i>	Toelichting <i>Leg uit belang risico in termen kans, impact en beheersbaarheid</i>	Stand van zaken maatregelen <i>Welke maatregelen worden getroffen? Wat is de stand van zaken van deze maatregelen?</i>
Een gevolg van organisch ontwikkelen is dat dit onzekerheid met zich meebrengt over de financiële uitvoerbaarheid, ten aanzien van de private grondeigendommen, waaronder ook voor de gemeente als private grondeigenaar. Als gemeente hebben wij daardoor ook een risico op een tekort op onze eigen grondexploitatie die bij	Het voorkeursscenario (scenario 4) kende een indicatief tekort op de private ontwikkelingen zoals is geduid in de geheime bijlage bij het collegevoorstel van 17 oktober 2024. Dit voorkeursscenario is vertaald in het omgevingsplan. De bijbehorende berekeningen zijn bijgewerkt naar prijspeil 1-1-2025. Op basis hiervan is er een indicatief sluitend saldo voor zowel de grondexploitatie als de overige private posities als totaal.	De haalbaarheid per eigenaar zal verschillen als gevolg van de wijze waarop ruimtelijk en programmatische uitgangspunten landen op een betreffende locatie in combinatie met de inbrengwaarde. Om hierin te kunnen sturen bevat het omgevingsplan ruimtelijke en programmatische bijstuuringsmogelijkheden die zijn opgenomen in de plan- en beleidsregels. Dit biedt knoppen om tot beter passende initiatieven te

openen ervan gedekt moeten zijn.	Daaruit blijkt dat er een reëel perspectief is op een haalbaar plan. De onzekerheid is gelegen in het indicatieve karakter en de mate van onzekerheid over aannames in de berekening (waaronder de inbrengwaarde van grondeigendommen), waardoor het sluitende saldo in de praktijk ook een tekort op totaalniveau dan wel per eigenaar kan betekenen.	komen voor zowel de grondeigenaar als de gemeente in het proces om te komen tot een omgevingsvergunning. In de planregels is bijvoorbeeld opgenomen dat ieder initiatief moet voldoen aan een minimale eis qua programma. Wanneer hier omwille van een beter passend plan van afgeweken wordt, is een collegebesluit nodig. Een dergelijke aanpassing wordt altijd integraal beoordeeld in het licht van de totale gebiedsontwikkeling. Hiermee heeft de gemeente een sturingsknop voordat een omgevingsvergunning wordt afgegeven om meer zekerheid te krijgen over haalbare plannen. Voor de gebiedsontwikkelingen op eigen grond van de gemeente wordt te zijner tijd een grondexploitatie opgesteld. De indicatieve berekening laat een sluitend saldo zien, maar dit kan eveneens verschuiven wanneer meer duidelijk wordt welk programma er exact op de gemeentelijke locaties landt. We kijken nadrukkelijk naar de mogelijkheden van externe subsidies,
Een gevolg van organisch ontwikkelen is dat dit onzekerheid met zich meebrengt over de financiële uitvoerbaarheid ten aanzien van het publieke kostenverhaal	Het risico bestaat dat als gevolg van de waardevermeerderingstoets van een individueel bouwinitiatief blijkt dat er geen of een lagere bijdrage aan het publieke kostenverhaal mogelijk is. Op basis hiervan kan de omgevingsvergunning niet geweigerd worden. Deze kan alleen geweigerd worden als het plan niet voldoet aan de inhoudelijke, met name ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Bij een tekort op het kostenverhaal staat de gemeente aan de lat om dit op te lossen.	In het kader van kostenbeheersing worden bij de voorbereiding en uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen (zoals de investeringen in de openbare ruimte) de volgende maatregelen ingezet om de kosten te beheersen: • Financiële verplichtingen ten aanzien van voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgestemd op de voortgang van de bouwplannen, waarbij; • Bij de uitwerking en uitvoering van maatregelen wordt rekening gehouden met de beschikbare dekking uit kostenverhaal,

		gemeentelijke middelen of anderszins beschikbare middelen; • Waar nodig kan kostenoptimalisatie of tijdelijke inrichting aan de orde zijn; • Indien nodig worden plannen en investeringen voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen getemporiseerd; Indien bovenstaande niet afdoende is, zal aanvullende dekking georganiseerd moeten worden. We kijken nadrukkelijk naar de mogelijkheden van externe subsidies

Om de haalbaarheid te vergroten en daarmee de druk op het organiseren van interne middelen te verlichten, spannen we ons in om zoveel mogelijk aanvullende externe middelen te organiseren. We richten ons daarbij zoveel mogelijk op de rijksoverheid, aangezien deelgebied 6 onderdeel is van Groot Merwede, één van de grootschalige woningbouwlocaties van Nederland, waar het Rijk en de gemeente afspraken hebben gemaakt over woningbouwproductie. Het Rijk heeft een aantal regelingen aangekondigd waar mogelijk gebruik van kan worden gemaakt.

3 Conclusie

Op basis van de indicatieve berekeningen is er een reëel perspectief op een financieel uitvoerbaar plan. Ten opzichte van de optimalisatie van de Nota van Uitgangspunten uit 2024 is het plan per 1-1-2025 financieel verbeterd door onder andere de bijstelling van het opbrengstenniveau en kostenreductie. Inclusief de beschikbare publieke middelen in de vorm van Rijkssubsidie en reeds beschikbare middelen uit de VJN ontstaat een overall positief beeld. Dat wil niet zeggen dat individuele bouwinitiatieven haalbaar zijn. Dit is afhankelijk van de wijze waarop concrete ruimtelijke en programmatische uitgangspunten zich vertalen en verhouden ten opzichte van de inbrengwaarde van de kavels. Hieruit kan blijken dat plannen niet of minder haalbaar zijn. Om de risico's hiervan op zowel de private haalbaarheid (en het daarmee mogelijk uitblijven van bouwinitiatieven) als de publieke haalbaarheid (risico op het kostenverhaal) zoveel mogelijk te beheersen zijn in het omgevingsplan bijsturingsmogelijkheden opgenomen die het op kavelniveau mogelijk moeten maken om tot beter passende plannen te komen. Dit kan alleen na een collegebesluit. Indien, na de waardevermeerderingstoets alsnog blijkt dat er geen of minder kan worden bijgedragen aan het kostenverhaal, wordt ingezet worden op kostenbeheersingsmaatregelen dan wel het organiseren van aanvullende dekking. Hiervoor kijken we onder andere naar subsidies