



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2018/016794
D-2018/092059

Datum B&W-besluit 19 april 2018

Voor de vergadering van raad d.d.
31 mei 2018

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 15 mei 2018

Portefeuillehouder wethouder J. Kluis

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
C. Riechelman 020-5404740
c.riechelman@amstelveen.nl

Onderwerp

Project De Tuinen van Aalsmeer .

1. De "Rapportage grondexploitatie 2018 van het project De Tuinen van Aalsmeer" vast te stellen;
2. De wijziging van het resultaat van de grondexploitatie 2018 van De Tuinen van Aalsmeer van minus € 726.000,-- te voorzien bij het besluit over de jaarrekening 2017 van de gemeente Aalsmeer;
3. De verplichting tot geheimhouding op "Rapportage grondexploitatie 2018 van De Tuinen van Aalsmeer met bijlagen" op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;
4. De geheimhouding voor een periode van 10 jaar na het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot geheimhouding te bekrachtigen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het project "De Tuinen van Aalsmeer" heeft naar aanleiding van de crisis in de woningmarkt enkele jaren stil gelegen. Inmiddels wordt er gebouwd in de verschillende deelgebieden. Door de aantrekkelijke woningmarkt is het wenselijk de resterende deelgebieden op een korte termijn in ontwikkeling te brengen. Het voorstel is om de rol van de gemeente te veranderen van een actieve naar een facilitaire rol.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De deelgebieden Zwarteweg, Spoorlaan en Polderzoom 1^e fase zijn de komende jaren in uitvoering. Voor deelgebied Polderzoom 2^e fase is een startnotitie vastgesteld. In dit deelgebied is het voorstel om de rol van de gemeente in de ontwikkeling te wijzigen. Hiervoor is het nodig om de grondexploitatie 2018 voor het project de Tuinen van Aalsmeer te herzien en door uw raad te laten vaststellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

1. Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

Gewijzigde marktomstandigheden in de woningmarkt, nieuwe inzichten naar aanleiding van de voortgang van het project in 2017 en een aangepaste ontwikkelstrategie inzake het deelgebied Polderzoom fase 2 maken een herziening van de grondexploitatie van De tuinen van Aalsmeer noodzakelijk. De plussen en minnen binnen de deelgebieden Spoorlaan, Zwarteweg, Opheliahof, Polder-

zoom fase 1 en de project overkoepelende uitgaven en inkomsten, zijn per saldo neutraal. De wijzigingen in inkomsten en uitgaven binnen het deelgebied Polderzoom fase 2 zijn het grootst.

In 2009 is het bestemmingsplan Noordvork en het bestemmingsplan Stommeerkade Oost vastgesteld. In het project De Tuinen van Aalsmeer wordt dit het deelgebied Polderzoom genoemd en het wordt begrensd door de Burgemeester Kasteleinweg, de Stommeerkade, het Bielzenpad en woningen aan het Baanvak. Het bestemmingsplan Noordvork maakt de aanleg van een nieuwe lokale hoofdontsluitingsweg mogelijk, inmiddels de Burgemeester Hoffscholteweg genaamd.

Het bestemmingsplan Stommeerkade Oost betreft de gebiedsontwikkeling rond de Nieuwe Aalsmeerderlaan en het ruimtelijke kader voor dit gebied wordt in belangrijke mate bepaald door het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), welke gewijzigd op 1-1-2018 in werking is getreden. Op basis van deze wijziging is het programma voor het project De Tuinen van Aalsmeer in 2017 aangepast en zijn meer woningen toegevoegd in de plaats van bedrijvigheid.

Argumenten

Door de aantrekkende woningmarkt is het van belang om zo snel als mogelijk te starten met de bouw van woningen in het project De Tuinen van Aalsmeer. In 2017 is gestart met de bouw in deelgebied Polderzoom 1^e fase van 51 sociale huurwoningen en 37 goedkope grondgebonden huurwoningen. In 2018 start de bouw van 40 koopwoningen in dit deelgebied.

Het is de planning in 2018 te starten in deelgebied Zwarteweg, waarin wordt voorzien in 72 koopwoningen. Naast duurdere woningen zijn ook betaalbare woningen een belangrijk onderdeel van het programma in deelgebied Zwarteweg. Door de toename in de bouwkosten staan de verkoopprijzen van deze goedkope woningen onder druk. Bij de verkoopprijs van de 27 goedkope woningen in dit deelgebied is in hoofdzaak gekeken naar de betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroepen. De loonontwikkeling van deze doelgroepen blijft echter achter bij stijging van de prijzen van de woningen, waardoor de potentiële opbrengst van de bouwgrond wordt beperkt. Vanwege de noodzakelijke saneringen in het gebied, zowel op de gemeentelijke percelen als op de percelen van de zelfrealisator, is de meest waarschijnlijke start van de bouw van de woningen pas in 2019.

In deelgebied Spoorlaan is het duurdere segment koopwoningen reeds gerealiseerd en wordt gewerkt aan een zorgappartementen gebouw met 47 woningen, in samenwerking met Eigen Haard, zorgcentra De Meerlanden (Kloosterhof) en Ons Tweede Thuis. In de grondexploitatie 2018 is een deel van de sociale woningbouw in Polderzoom 2^e fase (21 appartementen) gewisseld met de goedkope woningbouw in deelgebied Spoorlaan (23 appartementen). Het aantal sociale woningen in het project neemt daardoor iets toe (105 woningen), maar over het gehele project bekeken is het percentage sociale woningbouw 24 %. Het percentage goedkope woningbouw blijft in het project 28 % (126 woningen).

Voor Polderzoom 2^e fase is in 2017 een verkavelingsstudie uitgevoerd. Op basis van de verkavelingsstudie is de grondexploitatie 2018 berekend. Daarbij is het uitgangspunt dat nog slechts bij één eigenaar actief geworven zal worden, omdat de vier overige eigenaren in het gebied aan de gemeente hebben aangegeven hun gronden zelfstandig te ontwikkelen. Ook in dit deelgebied wordt met name een bijdrage geleverd aan het woonprogramma voor goedkope en betaalbare woningen in het project. Met de zelfontwikkelaars in het gebied zullen bindende afspraken gemaakt worden om dit deel van het programma ook betaalbaar te houden en ook door de eerste koper zelf te laten bewonen. Naast de privaatrechtelijke afspraken wordt ook onderzocht op welke wijze deze bescherming in de Huisvestingsverordening kan worden vastgelegd.

Op basis van de verkavelingsstudie is het bouwprogramma voor Polderzoom 2^e fase gewijzigd van 132 woningen naar 147 woningen. In de grondexploitatie 2017 was de verhouding tussen de actieve ontwikkeling en de faciliterende ontwikkeling: 75 woningen actief en 57 woningen faciliterend. In de grondexploitatie 2018 is de verhouding 66 woningen actief en 81 woningen faciliterend.

Voor het gewijzigde woningprogramma is onder meer noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan (en exploitatieplan) Stommeerkade Oost wordt vastgesteld. Het deelproject Parkmeer maakt ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan en zal dan betrokken worden in de besluitvorming over het exploitatieplan. De startnotitie voor Polderzoom 2^e fase is eind 2017 vastgesteld.

Kanttekeningen

Het college geeft opdracht om nader onderzoek te doen op welke wijze de grondexploitatie middels een gewijzigd woningbouwprogramma kan verbeteren.

Financiën

In de rapportage grondexploitatie 2018 van het project De Tuinen van Aalsmeer worden de verschillen in kosten en opbrengsten nader toegelicht. Gezien de financiële belangen van de gemeente wordt over de grondexploitatie 2018 in het openbaar geen mededeling gedaan en zijn de betreffende stukken geheim. Het resultaat van de grondexploitatie 2018 van het project De Tuinen van Aalsmeer wordt in jaarrekening 2017 verwerkt.

De eigendommen van de gemeente in Polderzoom fase 2 zijn beperkt. Op basis van overleg met de eigenaren is voorgesteld om een groot deel van Polderzoom fase 2 niet meer actief te ontwikkelen, maar faciliterend te ontwikkelen. Bij de faciliterende ontwikkeling wordt echter vastgehouden aan het woningbouwprogramma van het project De Tuinen van Aalsmeer, zoals dit in 2015 is vastgesteld: 24 % sociale woningen en 28 % goedkope woningen. Het verschil tussen een actieve grondexploitatie 2017 en een hoofdzakelijk facilitaire grondexploitatie 2018 is aanzienlijk: € 1.100.000,--. Dit verschil in wordt in hoofdzaak veroorzaakt door:

- De stijging van de (inbreng)waarde van de gronden (incl. opstallen), gebaseerd op de actuele marktinzichten in een opgaande markt: € 500.000,--;
- In de grondexploitatie 2017 werd uitgegaan van een plus op de actieve grondexploitatie voor dit deel. Bij het kostenverhaal kunnen we alleen de kosten verhalen, dit scheelt per saldo circa € 300.000,--;
- De overige € 300.000,-- betreft voorzichtigheid in de raming van de exploitatiebijdragen, gebaseerd op de systematiek van de grondexploitatiwet. De concrete afrekening per partij in de anterieure fase is afhankelijk van de planuitwerking en de kosten, die daarmee samenhangen en zal afwijken van de prognose zoals nu in de grondexploitatie 2018 is opgenomen.

Op projectniveau is per saldo een dotatie aan de voorziening noodzakelijk van € 1,1 miljoen, waardoor het resultaat verslechterd van minus € 13.4 miljoen (1-1-2017) naar minus € 14.5 miljoen. Het beeld van de grondexploitatie van de Tuinen van Aalsmeer in de afgelopen jaren is:

Jaar	Resultaat	Actief	Facilitair	Oorzaak verschil
2014	- € 11.57			
2015	- € 13.34			Woonprogramma
2016	- € 12.95			Rente
2017	- € 13.41	- € 13.1	- € 0.31	Indexering
2018	- € 14.49	- € 13.0	- € 1.49	Ontwikkelvisie

De verschuivingen van actief grondbeleid naar facilitair grondbeleid vertalen zich in verschuivingen tussen de voorziening grondexploitaties en de voorziening facilitaire projecten. Dit resulteert in een vrijval van € 116.000 (zie taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen) van de voorziening grondexploitaties en een dotatie aan de voorziening facilitaire projecten van € 1.219.000. Omdat er een dotatie aan de voorziening grondexploitaties begroot was van € 378.000, ontstaat er een voordeel ten opzichte van de begroting van € 493.000 op taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen). Op taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening ontstaat een nadeel van € 1.219.000 ten opzichte van de begroting, omdat er geen dotatie aan de voorziening facilitaire projecten begroot was.

Communicatie

De wijziging van de kaders voor het project De Tuinen van Aalsmeer zal voor deelgebied Polderzoom 2^e fase met de omgeving worden besproken. Deze participatie zal gebeuren in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Procedure

Voor de verschillende deelgebieden van het project De Tuinen van Aalsmeer zullen er verschillende procedures worden gevolgd. In het 2^e kwartaal van 2018 wordt het bestemmingsplan Zwarteweg ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Na het besluit over de grondexploitatie 2018 wordt inzake Polderzoom fase 2 in het 2^e-3^e kwartaal 2018 aan de raad het bestemmingsplan en exploitatieplan Stommeerkade Oost ter besluitvorming voorgelegd.

De prijsstijgingen in woningmarkt en de prijsstijgingen in de bouwkosten zullen de komende tijd nauw gevolgd worden. Vanwege de noodzaak om de grondexploitatie 2018 nu vast te stellen, gezien de procedure van de jaarrekening 2017, kan het woningbouwprogramma in De Tuinen van Aalsmeer op dit moment niet bijgesteld worden. Het college zal echter op korte termijn over de consequenties van de prijsontwikkeling voor het woonprogramma in Aalsmeer van onder meer De Tuinen van Aalsmeer met de raad in gesprek gaan.

Bijlagen

1. Rapportage grondexploitatie 2018 van het project De Tuinen van Aalsmeer met bijlagen;

De secretaris,

mr. E.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard

Gewijzigd aanvaard

Verworpen

RAADSBSLUIT

Besluit

1. de grondexploitatie 2018 van het project De Tuinen van Aalsmeer vast te stellen;
2. het resultaat van de grondexploitatie 2017 van het project De Tuinen van Aalsmeer te voorzien bij het besluit over de jaarrekening 2016 van de gemeente Aalsmeer;
3. de verplichting tot geheimhouding op "Rapportage Grondexploitatie 2017 van De Tuinen van Aalsmeer met bijlagen" en "Memo inzake deelgebied Polderzoom 2e fase met 5 bijlagen", op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen;
4. de geheimhouding voor periode van 10 jaar na het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot geheimhouding te bekrachtigen.

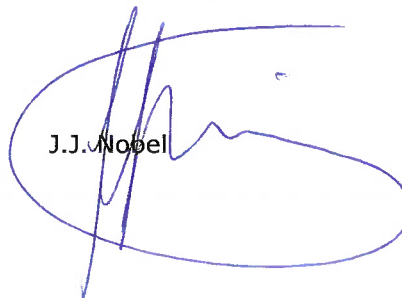
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2018.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel

