

De W.A. ontwikkelen?

Net als de koning heeft de W.A. een Maxima nodig.

Een voorstel om het raadsvoorstel WA Hoeve te verbeteren

We geven graag onze reactie op het raadsvoorstel en de gebiedsvisie WA Hoeve. 'We' is een drietal bewoners die namens Dolderseweg 206-254 hebben deelgenomen in de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie wordt door ons op hoofdlijnen onderschreven. Echter, mede door het vertraagd verschaffen van informatie door de huidige eigenaar van de WA Hoeve is de visie zodanig beïnvloed dat aanpassing benodigd is.

Door op een drietal punten de plannen te wijzigen is de gemeente en de gemeenschap beter beschermd tegen risico's zoals zich wijzigende omstandigheden, wijzigend inzicht bij een ontwikkelaar of slecht ondernemerschap. Volstaan met enkel een planbegeleiding is onvoldoende.

Ofwel: Hier heeft W.A. echt zijn Maxima nodig om te borgen dat optimale besluiten worden genomen:

- 1 Verlaag de financiële doelstelling van 15 mln. naar 12 mln.** Zorg dat Altrecht de waarde van haar vastgoed kan terugverdienen door ontwikkeling van het terrein en voorkom dat andere kosten/investeringen oneigenlijk worden toegevoegd aan deze financiële 'verdien'ruimte. Kosten en investeringen blijven dan voor rekening van Altrecht of een ontwikkelaar.
- 2 Voeg een maximum aantal woningen toe aan de gebiedsvisie.** Een maximum aantal woningen (472 inclusief volkshuisvesting) kadert de plannen beter en voorkomt een omvang (600 tot 720) waarvan de tijdens de gebiedsvisie participerende burgers vrijwel unaniem hebben gezegd dat een dergelijke omvang niet acceptabel is. Een maximum beschermt de gemeente en haar bewoners tegen toekomstige onvoorziene tegenvallers en slecht ondernemerschap.
- 3 De gemeente participeert als lid in de planbegeleiding, is geen voorzitter en heeft geen bijzondere bevoegdheden.** Ieder acterend vanuit zijn juiste rol en bijdragend aan een goed functionerende planbegeleiding. Voorgesteld wordt dat de raad B&W verzoekt om de rollen, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de planbegeleidingscommissie toevoegt aan bijvoorbeeld het bestemmingsplan, zodat de besluitvorming een zekere democratische c.q. juridische verankering verleend aan de commissie.

Verder stellen we voor dat naast de woningdichtheid ook de woningmix ten dele gewijzigd kan worden als de financiële resultaten achterblijven. Tenslotte wordt voorgesteld dat bij het einde van het ontwikkeltraject een eventuele resterende bouwruimte niet alsnog op een later tijdstip kan worden gerealiseerd in het ontwikkelgebied of elders in de gemeente Zeist.

Kortom, Laten we deze WA nu al voorzien van een MAX en zo voorkomen dat we achteraf moeten constateren dat de gebiedsvisie briljant én héél dom was. Heel dom in de zin van 'We stonden er bij, we keken ernaar, maar we mochten niets doen en alles bleef zoals het was. DUS DE W.A.? MET MAX!

In de bijlagen een toelichting op de afzonderlijke punten.

Bijlage 1 Verlaag de financiële doelstelling van 15 mln. naar 12 mln.

De financiële doelstelling van 15 mln. bestaat uit een vastgoedwaardering van de panden op de bouwvlakken van 11 mln., een restwaarde van de Middenas ad 1 mln. en overige (historische en toekomstige) kosten ad 2,3 mln. Het feit dat de gemeente instemt met het terugverdienen van de restwaarde is an sich genereus te noemen. Door daar ander vastgoed (dat ook herontwikkeld wordt) en ook historische en toekomstige kosten in op te nemen is echter niet meer te begrijpen waarom de gemeente en de gemeenschap een dergelijke verdien capaciteit zouden moeten faciliteren. Kosten en dubbel gebruikt vastgoed zijn oneigenlijke toevoegingen. Het neigt dan teveel naar het terugverdienen over de rug van de gemeenschap. Een en ander wil niet zeggen dat Altrecht geen rendement zou mogen maken op kosten die ze maakt of investeringen die ze gaat doen. Dat is echter iets anders dan 1 op 1 toevoegen.

Middenas

In de waardering van het vastgoed is de middenas nog voor een bedrag van 1 mln. opgenomen. Voor het overige is de herontwikkeling van de middenas separaat gehouden van de nieuwbouw. Altrecht verdient al aan de middenas door deze te herontwikkelen. Door de vastgoedwaarde ook toe te voegen als resultaatruimte wordt in de toekomstige ontwikkeling de middenas als het ware 2 keer geëxploiteerd. Het is niet duidelijk waarom de restwaarde van de middenas twee keer moet worden terugverdiend.

Plankosten

De historische plankosten (0,8 mln.) zijn kosten die Altrecht gemaakt heeft om het terrein geschikt te maken voor woningbouw. Deze activiteiten zijn mislukt. Het is oneigenlijk dergelijke kosten opnieuw op te voeren als deel van de financiële doelstelling. Het is en behoort het verlies te blijven dat Altrecht heeft gerealiseerd heeft op vastgoedplannen uit het verleden.

Voor de toekomstige kosten ad 1,5 mln. hebben vastgesteld, geldt eveneens dat het plankosten zijn die Altrecht maakt om de ontwikkeling mogelijk te maken. Kosten zijn kosten of een investering die de eigenaar doet om woningbouw te realiseren. Ze 1 op 1 toevoegen aan het gewenste of toegestane resultaat is oneigenlijk.

Onderhoud

Tot slot is in de berekeningen voor 550k per jaar aan toekomstig onderhoud opgevoerd. Dit betreft onderhoud aan de panden Roosenburg en Wier+. Deze panden blijven echter geëxploiteerd worden ten behoeve van de zorg. Daarmee vallen ze buiten het plan en zou Altrecht deze kosten niet moeten meenemen in de financiële ruimte en ook niet bij de berekening van het resultaat van de voorgenomen vastgoedontwikkeling.

Samenvatting en conclusie

In totaal betreft dit naar onze opinie oneigenlijke inbreng van 3,3 mln. in de financiële ruimte en een mogelijk discutabele behandeling van onderhoudskosten. Op basis daarvan stellen we voor de financiële ruimte te verminderen tot 12 mln. Bij een vermindering van het 'toegestaan' financieel resultaat met 20%, is het logisch dat dit ook een vermindering van het bouwprogramma van 20% betekent.

Voor de goede orde zij vermeldt dat deze materie ook is besproken in het visietraject. Door vertegenwoordigers van de gemeente is aangegeven dat de huidige doelstelling het resultaat is geweest van bestuurlijk overleg tussen gemeente en Altrecht en dat deze als uitgangspunt moest worden beschouwd. Naar onze informatie ontbreekt er een democratisch mandaat om deze doelstelling als uitgangspunt te beschouwen. Daarmee lijkt het ons aan de gemeenteraad om de hoogte van de financiële doelstelling, hopelijk in aangepaste vorm vast te stellen.

Bijlage 2 Voeg een maximum aantal woningen toe aan de gebiedsvisie

Conform het raadsvoorstel heeft Altrecht de ruimte om tot 15 mln. te verdienen met woningbouw op de Willem Arnts Hoeve. De bouwvlakken zijn vastgesteld (24 ha.) en de dichtheid bedraagt 25 - 30 woningen per ha. Dit zijn 600-720 woningen. Deze aantallen zijn in de gebiedsvisie door de bewoners resoluut van de hand gewezen. Een uitbreiding van Den Dolder met 37% - 45% werd in de werkgroep geacht de draagkracht van het terrein en het dorp te overstijgen (zie ook Stadspers 31 augustus). Nu staan deze aantallen niet als zodanig genoemd, doch het behoort zeer wel tot de mogelijkheden als bijvoorbeeld de resultaten afwijken van de plannen of de marktomstandigheden wijzigen. *Gemeente en gemeenschap lopen dus het risico op een groter bouwprogramma als het voor de ontwikkelaar tegenvalt. We begrijpen niet waarom niet uitsluitend de ontwikkelaar het risico op tegenvallers moet dragen.*

Als de ontwikkelaar een slechte ondernemer is en niet het toegestane resultaat realiseert met het conceptvoorstel van de gemeente/Altrecht (350 – 422 woningen) volgt, mag doorgestoomd worden tot aan de 720 woningen. Mocht bij 720 woningen het afgesproken resultaat nog niet behaald zijn, dan heeft de ontwikkelaar een goede positie om te bedingen dat deze het afgesproken resultaat alsnog mag realiseren. Op het terrein van de WA Hoeve of elders in Zeist.

Ook als er geen of minder woningen in een tijdvak van 15 jaar gerealiseerd worden heeft de ontwikkelaar alsnog het recht om ook na dit tijdperk over te gaan tot bebouwing. Voor de gemeente en de gemeenschap betekent dit een achterblijvende vernieuwing van het gebied en verkrotting van leegstaande panden. Ook dit dient voorkomen te worden.

Met het ontbreken van een minimum en een maximum aantal woningen krijgt Altrecht de maximale ruimte die ze wil. Financiële tegenvallers kan ze terugverdienen door het bouwvolume verder te vergroten.

Altrecht

Het niet vaststellen van een maximum aantal woningen is bovendien een beloning voor opzettelijk te laat delen van informatie door Altrecht tijdens het visietraject. Altrecht is vanaf de eerste bijeenkomst door deelnemers en vertegenwoordigers verzocht duidelijk te maken wat zij verstond onder 'het vertrek van Altrecht mogelijk te maken' zoals is opgenomen in het financieel kader zoals dat door de raad is geaccordeerd. Bij elke volgende bijeenkomst is Altrecht opnieuw verzocht dit te verduidelijken, doch Altrecht bleef in gebreke en gaf ook niet aan op welke termijn dit wel viel te verwachten. Pas op de voorlaatste bijeenkomst verduidelijkte Altrecht het financieel kader (15 mln. aan vastgoed en plankosten). Deze cijfers waren voor aanvang van het visietraject al bij Altrecht bekend. Hiermee creëerde Altrecht op een zeer laat tijdstip in het proces een patstelling die slechts was op te lossen door in het visiedocument geen aantallen op te nemen, precies wat Altrecht zei na te streven bij aanvang van het traject. Bovendien beïnvloedde met deze handelwijze ook de inhoudelijke besluiten met betrekking tot bijvoorbeeld het karakter van de nieuwe wijk en de woondichtheden. Altrecht zou voor dit onvoldoende coöperatief handelen niet alsnog beloond moeten worden met het weglaten van een bindend kader qua aantallen woningen.

Zonder maximum aantal woningen extra risico's

De enige leidende doelstelling is nu de financiële geworden. Met een minimum en een maximum aantal woningen wordt beter gekaderd wat er op het terrein gaat gebeuren. Gemeente en gemeenschap zijn zo beter beschermd tegen slecht ondernemerschap of tegenvallende marktsituaties. Een planbegeleidingscommissie vormt geen bescherming voor slecht ondernemerschap en tegenvallende marktomstandigheden. Er zijn in de gebiedsvisie of het raadsvoorstel geen redenen

gegeven waarom de gemeente zou moeten instemmen met de voorgestelde wijze van risicoparticipatie.

Het minimum zou conform het laatste voorstel in de werkgroep gebiedsvisie op 200 (excl. volkshuisvesting) gesteld kunnen worden. Het maximum zou op 472 (incl. sociale volkshuisvesting) gesteld te kunnen worden. Indien de raad besluit het voorstel onder 1 over te nemen zouden deze aantallen met 20% verminderd moeten worden.

In dit kader benoemen we nog 2 deelvoorstellen:

- De gebiedsvisie biedt de mogelijkheid de dichtheid te vergroten tot 30 woningen per hectare. Evenzo zou in dezelfde situatie de woningmix met 25% verbeterd kunnen worden voor de ontwikkelaar. Dat biedt meer ruimte om de rentabiliteit te verbeteren voor de ontwikkelaar en doet het aantal woningen minder toenemen;
- Tot slot zou vastgesteld moeten worden dat aan het eind van de planperiode de rechten om resterende woningen te bouwen komen te vervallen (of per bouwvlak), zodat het recht op verdien capaciteit (meer bouwen) komt te vervallen. Dit is in lijn met regels voor het bebouwen van kavels en borgt beter tijdige ontwikkeling door de ontwikkelaar en het risico op overtollige claims na 2032.

Bijlage 3 De gemeente participeert als lid in de planbegeleiding, is geen voorzitter en heeft geen bijzondere bevoegdheden.

Het raadsvoorstel heeft het voorstel van Altrecht overgenomen om de gemeente de voorzittersrol te vervullen. Vanzelfsprekend heeft de gemeente een belang de bouwplannen te begeleiden. De rol als voorzitter is echter meer passend bij degene met het daadwerkelijk belang en dat is de ontwikkelaar. Als de gemeente de voorzittersrol op zich neemt, zou dat kunnen betekenen dat de ontwikkelaar 'uit de wind gehouden wordt. Om de schijn te vermijden dat de gemeente een positie inneemt in een private gebieds-ontwikkeling zou een gewoon lidmaatschap de gemeente beter passen.

Wat geldt voor de voorzittersrol, komt nog scherper naar voren als ze een eenzijdige vaststellingsbevoegdheid heeft.

Het risico voor de gemeente is dat zij partij wordt in de besluitvorming. Het ontbreekt de deelnemers aan de commissie aan een incentive om tot gemeenschappelijke besluitvorming te komen. Als bijvoorbeeld de ontwikkelaar schat dat een gemeenschappelijk besluit voor hen ongunstig zou zijn, neemt ze niet langer deel aan de besluitvorming en stelt vast dat overeenstemming ontbreekt en dwingt zo de voorzitter een besluit te nemen. Voor de gemeente betekent dit een behoorlijk risico dat ze zich voor een private gebiedsontwikkeling moet verantwoorden tegenover haar burgers. Welk belang heeft de gemeente voor ogen als ze deze rol zou pakken?

Deze gang van zaken heeft zich ook voorgedaan in het gebiedsvisietraject. Altrecht startte met een openingsbod van 600-720 woningen. De gemeente nam daarop het initiatief tot overleg en kwam tot een bandbreedte van 350 – 422 woningen. De bewoners deden daarop een voorstel van 200 woningen. Altrecht en de gemeente concludeerden eenzijdig dat dat niet acceptabel was. Verder overleg bleef uit en een (maximum) aantal woningen is niet opgenomen in de visie. Het woningaantal werd 'vervangen' door een planbegeleidingscommissie. Onder 2 werd al beschreven wat dit voor de gemeente en de bevolking kan betekenen.

Voor de gemeente geldt bovendien het risico dat ze bij een dergelijke gang van zaken tegenover de gemeenschap komt te staan, omdat ze een besluit moet nemen. Het is voor gemeente, Altrecht en de gemeenschap beter dat de voorzitter geen vaststellingsbevoegdheid heeft, maar wel de bevoegdheid heeft om te besluiten tot mediatie of conflictbemiddeling. Dat verkleint het risico op verstoorde verhoudingen en zet iedereen op juiste wijze in zijn rol.

Voorgesteld wordt dat de raad B&W verzoekt om de rollen, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de planbegeleidingscommissie toevoegt aan bijvoorbeeld het bestemmingsplan, zodat de besluitvorming een zekere democratische c.q. juridische verankering verleent aan de commissie. Indien dit wordt nagelaten heeft de planbegeleiding uitsluitend een adviserende rol (praattafel) en wordt op onterechte gronden met accorderen van de gebiedsvisie ingestemd met een bouwprogramma waarbij de enige zekerheid is dat Altrecht en de ontwikkelaar 15 mln. kunnen verdienen.