



Raadsvoorstel

Onderwerp: Aanvraag voorbereidingskrediet Broeklanden

Datum collegevergadering	13 mei 2025	Ambtenaar	S. van Enckevort
Zaaknummer	1930635	Telefoon	+31618684664
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	senckevort@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 522.000 om de (financiële) haalbaarheid van het woningbouwproject Broeklanden verder te onderzoeken, The Smugglers te verplaatsen, het omgevingsplan aan te passen en een aanbesteding voor de uitgifte van de grond voor te bereiden.

Samenvatting

Op het huidige terrein van Rugby Club The Smugglers in Velsbroek, wordt in de toekomst het woningbouwproject Broeklanden gerealiseerd. Een externe marktpartij voert de realisatie uit en de gemeente is de verkoper van de grond. Hier voeren we actief grondbeleid aangezien wij, de gemeente, de grond vrijspelen en vervolgens verkopen aan een ontwikkelende partij. In de zomer van 2022 heeft de gemeenteraad een startdocument vastgesteld dat de kaders schept voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Voorwaarden voor de realisatie van dit plan zijn onder andere:

- Realisatie van een nieuw rugbyveld;
- De verhuizing van rugbyvereniging The Smugglers;
- Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan;
- De verkoop van de grond aan een ontwikkelende partij.

Het college stelt de raad voor een voorbereidingskrediet van € 522.000 beschikbaar te stellen om deze acties uit te voeren. Het huidige plan kent een positieve businesscase van € 220.000 (inclusief voorbereidingskrediet). Om het project verder te brengen is een voorbereidingskrediet van € 522.000 nodig. Daarvan is € 300.000 bedoeld voor de verhuizing van The Smugglers. € 222.000 is bedoeld voor de voorbereidingskosten van de tender en de aanpassing van het omgevingsplan. In de tenderprocedure bieden we meerdere marktpartijen de kans om een bieding te doen op de grond.

Inleiding

De huidige locatie van Rugbyvereniging The Smugglers is in 2022, middels de vaststelling van een startdocument, aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. De locatie van de Rugbyvelden

GEMEENTE VELSEN

wordt samen ontwikkeld met de voormalige paardenmanege van de bewoners van de Oostlaan 2. Deze twee gebieden zullen gezamenlijk een ruimtelijke procedure lopen en worden verder aangeduid als de locatie Broeklanden.

Het plangebied grenst in het noordoosten aan het nieuw te realiseren voetbalveld van VSV. In het noordwesten grenst het aan het nieuw te realiseren project Hofgeest, in het zuidoosten aan de tennisvelden en aan de zuidwestzijde grenst de ontwikkeling aan de Broekeroog.

De ontwikkeling omvat ca. 40 woningen waarvan een groot deel bestaat uit appartementen geschikt voor starters. Een deel van deze appartementen zullen in het sociale segment verhuurd worden en een deel in het middeldure segment. De woningen rondom het appartementengebouw zijn vrije sector woningen en sluiten op het gebied van ruimtelijk kwaliteit aan op de ontwikkeling van de Hofgeest.

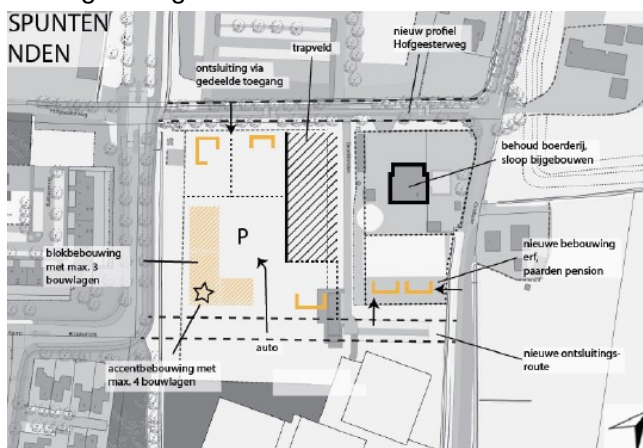


Beoogd doel en effect van het besluit

Het doel van het besluit is om een voorbereidingskrediet te krijgen om de eerste stappen te zetten in deze ontwikkeling. Het budget zal gebruikt worden voor:

- Realisatie van een nieuw rugbyveld;
- Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan inclusief het verder onderbouwen van de (financiële) haalbaarheid;
- Het aanpassen van het omgevingsplan (bestemming);
- De transactiekosten voor de verkoop van de grond aan een ontwikkelende partij.

De verhuizing van de Rugbyvereniging zal plaatsvinden vóórdat de ontwikkeling van de woningbouw plaatsvindt. Dit komt omdat de velden van VSV komend jaar al aangelegd worden. De Rugbyvelden kunnen in dezelfde aanbesteding en dezelfde aanlegfase mee met de voetbalvelden. Deze efficiëntieslag in engineering én uitvoering pleit ervoor om samen op te trekken met de aanleg van de voetbalvelden en de verplaatsing van The Smugglers te doen voordat de woningbouw gerealiseerd wordt.



Wanneer het terrein van The Smugglers is vrijgespeeld, kan hier de woningbouwontwikkeling plaatsvinden. Hiervoor is reeds een schetsontwerp gemaakt waarop deze haalbaarheidstoets is gebaseerd. *Let op: Dit ontwerp is nog aan wijzigingen onderhevig.*

Argumenten

- Velsersbroek is een zeer gewilde kern binnen de gemeente Velsen. Verschillende woningbouwprojecten komen van de grond zoals Hofgeest Buiten, Velsersweide, Platbodem en binnenkort ook de verhuizing van VSV om ruimte te maken voor de ontwikkeling van Hofgeest oost. Naast de vele eengezinswoningen die gerealiseerd worden, biedt Broeklanden ook ruimte voor appartementen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de vraag van starters op de woningmarkt.
- Een deel van het krediet is bedoeld om de rugbyvereniging vroegtijdig te verplaatsen. Dit heeft als voordeel dat de engineering en de realisatie tegelijk lopen met de engineering en realisatie van het nieuwe sportcomplex van VSV. Hiermee voorkomen we dubbele kosten voor aanvoer van materieel, bouwplaatskosten en optimalisatiemogelijkheden qua grondverzet.



Alternatieven

Een alternatief is het later individueel aanleggen van de rugbyvelden. In dat geval moet de aannemer opnieuw naar de locatie komen. Die brengt daar opstartkosten voor in rekening en mist eventuele synergievoordelen. Denk hierbij aan het hergebruiken van vrijkomende grond of gemeenschappelijke aanleg van de velden, hekken, etc. Daarmee gaan de synergievoordelen verloren en zullen de verplaatsingskosten hoger worden.

Risico's

De gemeente legt onderstaande risico's door aan de ontwikkelaar doordat wij grond in de huidige staat verkopen aan een projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar zal deze risico's wel verwerken in haar grondbod, waardoor deze naar verwachting lager zou zijn dan wanneer de gemeente zelf deze werkzaamheden zou uitvoeren. Maar dan loopt de gemeente ook weer de risico's.

- Marktrisico: Als de markt voor woningbouwlocaties de komende jaren een negatiever sentiment krijgt, kunnen de opbrengsten voor het kavel tegenvallen en kan het resultaat negatiever worden.
- Technisch risico: Het bouw- en woonrijp maken is duurder dan verwacht door onverwachte elementen als bodemverontreiniging, archeologische vondsten etc. Er is in de haalbaarheidsberekening een post van 20% onvoorzien berekend om de eerste risico's op te vangen.

De gemeente loopt het risico dat een ontwikkelaar geen haalbaar plan kan ontwerpen binnen gestelde randvoorwaarden, doordat de markt significant is verslechterd (lagere vrij op naam prijzen of hogere (bouw)kosten t.o.v. de haalbaarheidsberekeningen. Dan zal het grondbod te laag zijn om de gemeentelijke kosten te dekken. Als er een minimale grondopbrengst voorgeschreven is in de tender kan het resulteren dat er geen inschrijvers zullen zijn. Dan moeten de kaders aangepast worden om een haalbaar plan te krijgen. Dan zal een deel van het werk opnieuw gedaan moeten worden wat extra tijd en geld kost. De verwachting is dat het berekende positieve resultaat van de gebiedsontwikkeling (€ 220.000) dit risico zal dempen.

Programma

Programma 3 Wonen en leven in Velsen

Kader

Woonvisie 2025

Startdocument Broeklanden d.d. 29-09-2022

Kadernota Ontwikkeling 2021 van het grondbeleid

Participatie en inspraak

Participatie en inspraak heeft plaatsgevonden op de ruimtelijke kaders ten tijde van het startdocument. Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad. Op het besluit dat nu wordt voorgelegd heeft geen inspraak plaatsgevonden. Dit is ook niet nodig.



Financiële consequenties

Vorbereidingskrediet

Gedurende de periode waarin het voorbereidingskrediet gebruikt wordt zijn de verwachte kosten als volgt:

- Verplaatsing The Smugglers: € 300.000,--
- Voorbereiding Tender en onderzoeken t.b.v. omgevingsplan: € 222.000,--

Als dekking voor deze kosten zijn de toekomstige grondopbrengsten die bij de tender ontstaan. Uit de haalbaarheidsberekening komt een positieve businesscase van € 220.000. De onderbouwing van deze haalbaarheidsberekening blijft vertrouwelijk om commerciële redenen. De verwachting is dat de gemeente alle kosten verhaald middels de grondverkoop. De gemeente heeft invloed op voorgeschreven kaders van de gebiedsontwikkeling en kan een minimale grondopbrengst voorschrijven bij de tender. Hierdoor heeft de gemeente voldoende invloed om te zorgen dat er een haalbare gebiedsontwikkeling tot stand komt en de gemeentelijke risico's minimaal blijven. De kopende partij gaat zelf bouw- en woonrijp maken. Dit is een gebruikelijke risiconeming door de gemeente bij het voeren van actief grondbeleid. De gemeente mag onder voorwaarden 5 jaar haar voorbereidingskosten geactiveerd laten staan onder de immateriële activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie/grondverkoop, worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen (ten laste van de algemene reserve grondbedrijf).

Uitvoering van besluit

Na het raadsbesluit wordt opdracht verstrekt aan de ontwerpende partij voor de rugbyvelden en wordt een aannemer gecontracteerd voor de werkzaamheden.

Vervolgens wordt het plan voor de woningbouw op de locatie Broeklanden verder uitgewerkt en worden er onderzoeken uitgezet ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan op de locatie Broeklanden. Met deze informatie kan zowel de afwijking op het omgevingsplan worden aangevraagd én wordt er een uitvraag gedaan voor een marktpartij die op dit perceel gaat ontwikkelen.

Wanneer de onderzoeken zijn afgerond en het stedenbouwkundig plan verder is uitgewerkt wordt de grond uitgegeven via een tender.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

D. Veurink

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'F' and 'D' with a horizontal line at the bottom.

F.C. Dales

