

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-110855/D24-330410
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Joppe Naftaniel
0634525770
j.naftaniel@amstelveen.nl
Legmeer
Datum: 29 oktober 2024
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Businesscase Nieuw Legmeer 2024.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Op grond van artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet bijlage 2A '(GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024' geheim te verklaren;
2. Bijlage 1 'Samenvatting Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024', bijlage 2 'Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024 en bijlage 2A '(GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024' vast te stellen;
3. Een voorbereidingskrediet van € 5,1 miljoen vast te stellen voor de jaren 2025 en 2026 ten behoeve van plankosten tot en met het omgevingsplan en dit te dekken uit de reserve "Stedelijke vernieuwing";
4. De geactiveerde voorbereidingskosten over de periode 2021 t/m 2024 van € 2,7 miljoen te dekken uit de reserve "Stedelijke vernieuwing";
5. Op grond van artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet besluiten om de geheimhouding op te heffen zodra de opgelegde termijn van vijf jaar geheimhouding is verstreken.

Samenvatting

Vanaf vaststelling van de herziene Ontwikkelvisie Legmeer door de raad in april 2024, met nieuwe programmatische en ruimtelijke uitgangspunten, is gewerkt aan een stedenbouwkundig plan en ontwikkelstrategie met als resultaat de Businesscase Nieuw Legmeer 2024. De Businesscase Nieuw Legmeer 2024 is nadrukkelijk geen vast te stellen grondexploitatie. 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 op basis van het stedenbouwkundig plan en de ontwikkelstrategie. Nieuw Legmeer wordt gefaseerd ontwikkeld. Per fase wordt voorgesteld een deel-grondexploitatie vast te stellen door de gemeenteraad. De Businesscase Nieuw Legmeer 2024 kan niet gezien worden zonder de daarmee samenhangende investeringen, buiten de grex Nieuw Legmeer. De oplegger geeft inzicht in deze samenhang. Gelijktijdig met deze businesscase wordt het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer voorgelegd ter vaststelling door middel van separate besluitvormingsstukken.



Doel

De businesscase¹ beoogt een kader te scheppen voor het vervolg van de ontwikkeling van Nieuw Legmeer. Het is nadrukkelijk geen grondexploitatie. De businesscase geeft inzicht in de haalbaarheid en risico's van het plan op totaalniveau en geeft samen met het stedenbouwkundig plan het kader voor het verder aangaan van een anterieur traject, werkzaamheden voor omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan, bodemenergieplan en deelgrondexploitaties.

Prestatie

Vaststellen van bijlage 1 'Samenvatting Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024', bijlage 2 'Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024 en bijlage 2A '(GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024' en vaststellen van krediet voor plankosten 2025 en 2026 ten behoeve van het opstellen van de benodigde planproducten tot en met het omgevingsplan.

Voorgeschiedenis en context

Op 29 januari 2019 heeft het college van Burgemeester en wethouders (B&W) de Nota van Uitgangspunten Legmeer vastgesteld, met het advies het eindbeeld Productieve Stad, met doorgroeimogelijkheid naar eindbeeld Hoogstedelijk, in te brengen in de participatie en de uitkomsten daarvan verder uit te werken in een ontwikkelvisie. Na participatie in het voorjaar van 2019 is op 27 mei 2020 de Ontwikkelvisie Legmeer 2020 door de Raad vastgesteld, waarbij werd uitgegaan van een woonprogramma van 3000 woningen en 85.000 m2 werkprogramma (waaronder voorzieningen). In februari 2021 kende het ministerie van Binnenlandse Zaken de Woningbouwimpuls toe voor de bouw van 2.157 woningen in Nieuw Legmeer. Door stijgende bouwprizen, rentes (als gevolg van de energiecrisis) en door de mondiale logistieke problemen als gevolg van de covid-pandemie, bleek na een marktconsultatie met de pand-/grondeigenaren dat het woon-/werkprogramma financieel niet haalbaar was. Samen met de marktpartijen is vervolgens onderzocht hoe tot een ruimtelijk en financieel haalbaar plan te komen. Dat heeft geleid tot het op 24 april 2024 door de raad vastgestelde Herziene ontwikkelvisie Legmeer 2024, waarin de uitgangspunten staan voor een haalbaar programma op basis van ca. 4400 woningen en ca. 30.000 m2 werkprogramma (waaronder voorzieningen).

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De Businesscase Nieuw Legmeer 2024 is de financiële vertaling van het Stedenbouwkundig plan en is gebaseerd op de herziene ontwikkelvisie en de ontwikkelstrategie en vormt samen met de Stedenbouwkundig plan en het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan Legmeer de basis voor het Omgevingsplan Nieuw Legmeer. Bij vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer en akkoord te gaan met de Businesscase Nieuw Legmeer 2024, ontstaat "groen licht" voor het zetten van vervolgstappen richting Omgevingsplan.

Het college heeft op 29 oktober 2024 besloten om op de informatie uit bijlage 2A '(GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024' geheimhouding op te leggen. Het openbaar maken van de informatie die in dit document is opgenomen, kan de economische en financiële positie van de gemeente ernstig schaden, bijvoorbeeld bij civieltechnische

¹ ¹ Businesscase Nieuw Legmeer 2024 geeft een benadering van het mogelijke resultaat van het project Nieuw Legmeer. Dit wordt later uitgewerkt in meerdere grondexploitaties.

De brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024 bevat naast de grondexploitaties tevens de overige gemeentelijke investeringen, zoals een school of werf.



aanbestedingstrajecten en bij onderhandelingen in het anterieure traject. Het belang van openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, omdat het financieel resultaat hiermee negatief beïnvloed kan worden en dit de haalbaarheid van het bovenliggende doel (realisatie van een woon-werkwijk) kan verminderen.

Op grond van artikel 89 lid 2 van de Gemeentewet moet de verplichting tot geheimhouding in acht worden genomen door allen die van de informatie kennis dragen, in dit geval het college, de raad en de betrokken medewerkers. Doordat het college het document bijlage 2A '(GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024' onder geheimhouding aan de raad verstrekt, is op grond van artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet uitsluitend de raad bevoegd om de geheimhouding op te heffen, mocht dat aan de orde zijn voordat voormelde termijn van vijf jaar van de geheimhouding is verstreken.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het niet beschikbaar stellen van het voorgestelde krediet (5.1 miljoen) zou kunnen leiden tot het niet kunnen voortzetten van de benodigde stappen richting een omgevingsplan.

Het risico is dan een organische ontwikkeling waarbij de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt zijn met alle gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de wijk.

Met het vaststellen van bijlage 1 'Samenvatting Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024', bijlage 2 'Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024 en bijlage 2A '(GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024' neemt de raad eveneens kennis van de bijkomende benodigde investeringen, waarvoor separate investeringsbesluiten zullen moeten worden genomen.

Participatie

Niet van toepassing.

Kanttelingen en risico's

Het project Nieuw Legmeer omvat de transformatie van een huidig bedrijventerrein naar een nieuwe woon- en werkgebied. De complexiteit van deze herontwikkeling is dat er relatief veel verschillende eigenaren in het gebied zitten, waarvan een klein deel een professionele vastgoedpartij is. De gemeente bezit slechts 15% van het uitgeefbare plangebied, waardoor actieve sturing van de gemeente niet direct vanzelfsprekend is. Ook de huidige waarde van de grond is relatief hoog, omdat een deel van de bedrijven op Legmeer nog functioneren. Dit heeft in het algemeen een drukkend effect op de haalbaarheid. Wel is het belangrijk om een integraal beeld te geven van het gehele project. Dit maakt het complexer, maar zorgt er wel voor dat het project straks als één geheel beschouwd kan worden.

Risicomanagement is een continu proces en vindt periodiek plaats. Er is een risicoanalyse opgesteld, waarbij project specifieke risico's zijn geïnterpreteerd en waar mogelijk gekwalificeerd. Risico's met een kans groter dan 50% worden geacht te zijn meegenomen in de businesscase. Op basis van deze systematiek is het totale risico voor de businesscase geschat op € 20 miljoen. De grootste risico's die spelen in de businesscase (grondexploitatie) (de € 20 miljoen) zijn onder andere:

1. Er komen minder clusters tot ontwikkeling met als gevolg minder exploitatiebijdrage.
2. Er moet meer verworven worden dan voorzien.
3. Er worden minder woningen gerealiseerd dan voorzien.
4. Hogere plankosten vanwege complexiteit van het project.



Voor de brede businesscase Legmeer inclusief bijkomende investeringen, wordt rekening gehouden met een risico van € 28 miljoen. Van het project Legmeer is geen zogenoemde Monte Carlo analyse gemaakt, zoals bij andere gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente wel gebeurt. Deze wordt opgesteld bij de definitieve grondexploitaties.

Financiën

Het resultaat van de businesscase bedraagt op netto contante waarde (1 januari 2024) € 7,2 miljoen negatief. Kosten die zijn opgenomen bestaan uit verwerving, het bouw- en woonrijp maken, plankosten en bijdragen. De opbrengsten bestaan met name uit de uitgifte van bouwrijpe kavels (actieve deel) en de exploitatiebijdrage (facilitair deel).

Naast de businesscase Nieuw Legmeer wordt geïnvesteerd in de werf, parkeren, warmtenet, parkeergarage, basisschool + kinderdagverblijf, kruisingen/tunnels en een VO school voor een geprognosticeerd volume van totaal € 215 miljoen.

Dit majeure project voor Amstelveen heeft een kasstroom waarbij de grootste liquiditeitsbehoefte wordt geprognosticeerd in 2034 met een omvang van € 17 miljoen voor de business case. Tezamen met de overige gemeentelijke investeringen wordt verwacht dat de kasstroom onder de € 30 miljoen blijft.

Voor de totstandkoming van deze gebiedsontwikkeling wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet 2025/2026 van € 5,1 miljoen ter beschikking te stellen voor de komende voorbereidingsfase tot en met het opstellen van een omgevingsplan. Dit omvat onder andere de activiteiten beeldkwaliteitsplan, bodemenergieplan, doorontwikkeling van het warmtenet, parkeersysteem en het anterieure traject.

Dit project kent reeds een lange aanlooperperiode waarbij ook in achterliggende jaren aanloop- c.q. voorbereidingskosten zijn gemaakt. Over de periode 2017-2024 gaat dit om een totaalbedrag van € 6,4 miljoen. Hiervan is € 3,7 miljoen separaat gevoteerd en gedekt ten laste van de algemene middelen. Het resterende surplus aan voorbereidingskosten ad. € 2,7 miljoen door extra personele inzet en meer onderzoeken vanwege de omvang en complexiteit van het project is geactiveerd op de balans in afwachting van het rechtstreeks verwerken in op te stellen grondexploitaties. Voor een consistente gedragslijn wordt voorgesteld de geactiveerde voorbereidingskosten tot en met 2024 ook ten laste van de reserve "Stedelijke vernieuwing" te dekken.

De reserve "Stedelijke vernieuwing" is na besluitvorming van de Perspectiefnota 2025 (met name) bedoeld voor het afdekken van het risicoprofiel van Legmeer. De insteek is de voorbereidingskosten te verhalen via toekomstige exploitatieopbrengsten. In het tekort van het gemeentelijk deel van de grondexploitatie (€ 7,2 miljoen) is de boekwaarde voorbereidingskredieten per 1 januari 2024 verwerkt, alsmede de nieuwe aanvraag 2025/2026. In dit geval is dus sprake van voorfinanciering. Voorgesteld wordt de voorbereidingskredieten ten laste te brengen van de reserve "Stedelijke vernieuwing." Het boekjaar 2024 zit nog niet verwerkt in de grondexploitatie, maar voorgesteld wordt de verwachte kosten voor dit jaar eveneens te dekken uit de reserve. Te zijner tijd zullen via op te stellen grondexploitaties bedragen terugvloeien naar deze reserve. De stand van de reserve bedraagt na onttrekking van genoemde € 7,8 miljoen aan voorbereidingskredieten ultimo 2028 € 11,7 miljoen.



Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na vaststelling van bijlage 1 'Samenvatting Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024', bijlage 2 'Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024' en bijlage 2A '(GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024' en vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Nieuw Legmeer, worden conform deze huidige planning de volgende stukken ter vaststelling aan de gemeenteraad voorlegt:

Q1 2025	Beeldkwaliteitsplan.
Q2 2025	Bodemenergieplan.
Medio 2025	Vrijgave ontwerp Omgevingsplan voor inspraak (door B&W).
Q4 2025	Plan Milieu Effect Rapportage (planMER).
Q1 2026	Omgevingsplan.

Wij streven er naar dat in Q1 2026 een eerste paal geslagen kan worden voor het eerste cluster. Het vaststellen van het Omgevingsplan gaat gepaard met vaststelling regels kostenverhaal en van één of meerdere grondexploitaties. Verder volgt in 2025 nog een voorstel met betrekking tot een investeringsbesluit op de verplaatsing van de gemeentewerf, het afvalbrengstation (en overslagstation) naar BTAZ, benodigd ter verwijdering van milieucontouren in Legmeer om woningbouw mogelijk te maken.

Eveneens volgen (later) voorstellen tot (voor)investering op de (gedeeltelijke) aanleg van een warmtenet, parkeergarage, en scholen. Deze investeringen zijn benodigd ter ondersteuning van de gebiedsontwikkeling en het gestelde ambitieniveau met betrekking tot leef- en woonklimaat in het stedenbouwkundig plan en de vastgestelde ontwikkelvisie.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

Alle gemeenten in Nederland staan voor een grote maatschappelijke opgave om in 2050 vrij van fossiele brandstoffen te zijn. Nieuw Legmeer heeft de ambitie om aan het einde van de transitieperiode, in lijn met de gemeentelijke ambities, in 2040 volledig gebruik te maken van lokaal opgewekte hernieuwbare grondstoffen. Dit kan door onder andere gebruik te maken van een collectief open bodemenergiesysteem in combinatie met Thermische Energie Drinkwater (TED) als regeneratie. Daarnaast wordt er gewerkt aan een integraal concept om de gebruiksgebonden energie op te wekken, vast te houden en binnen de wijk terug te geven. Dit is onderdeel van het resultaat van de businesscase Nieuw Legmeer.

Bijlagen

Bijlage 1 - Samenvatting Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024.
Bijlage 2 - Brede Businesscase Nieuw Legmeer 2024.
Bijlage 2A - (GEHEIM) Businesscase Nieuw Legmeer 2024.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.