



ZILVER ACKERS

WONEN IN HET GROEN MET DE STAD OM DE HOEK



gemeente 
Veldhoven

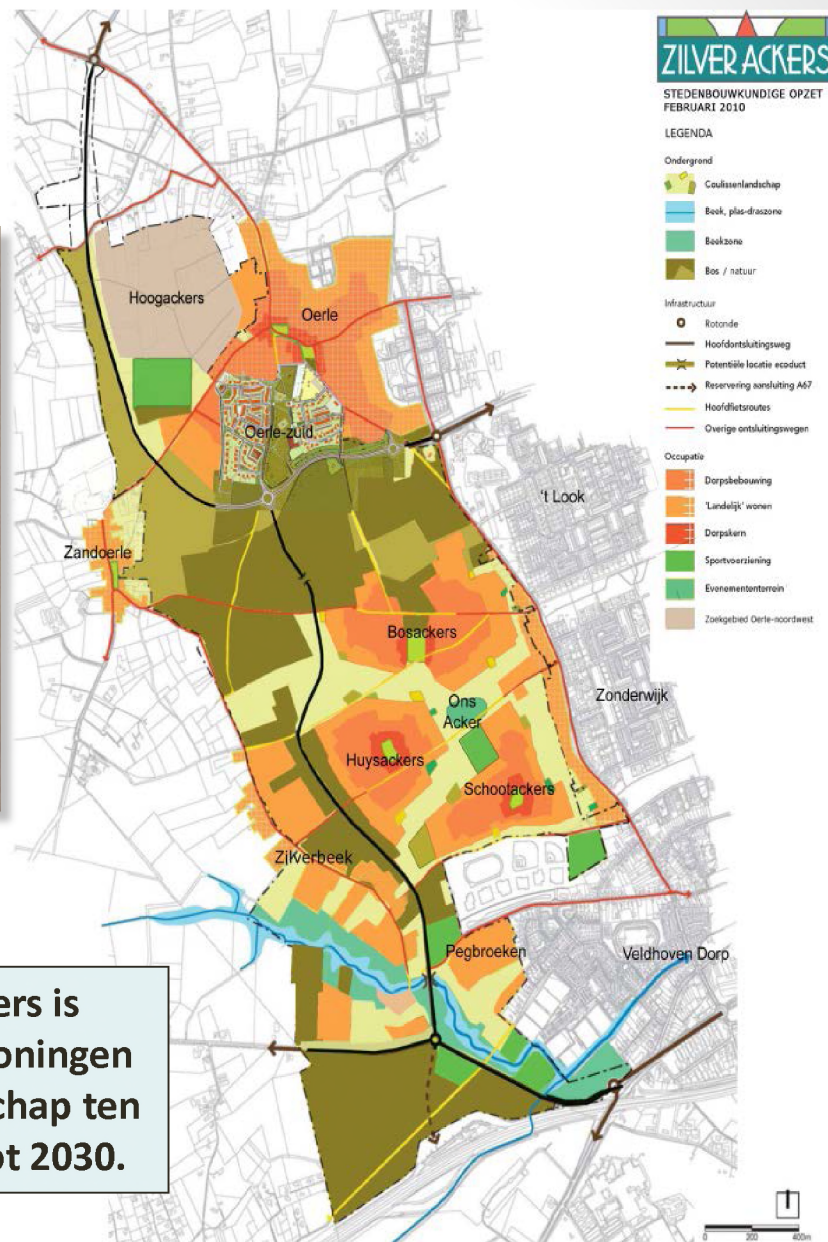
De Drie Dorpen
Beeldvormende Raad
12 april 2016

Agenda :

- Terugblik en Stand van Zaken Zilverackers
- Actualiseren programma van eisen De Drie Dorpen 2010
- Ontwikkelstrategie
- Vervolgstappen Plan van Aanpak



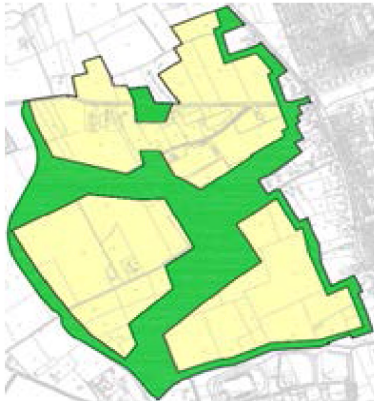
Terugblik: Structuurvisie 2009



Het eindresultaat van het programma Zilverackers is een gebiedsontwikkeling met ongeveer 2700 woningen inclusief infrastructuur, voorzieningen en landschap ten westen van Veldhoven te realiseren van 2010 tot 2030.

Terugblik Zilverackers:

- 2007: Masterplan Veldhoven West + MER
2009: Structuurvisie Zilverackers + Gebiedsvisie + Bestemmingsplan Oerle-Zuid
2010: Exploitatieplan + Landschapsplan + Duurzaamheidsvisie
2011: Bestemmingsplan Zilverbaan + De Drie Dorpen
Structuurschets De Drie Dorpen + SP/BKP Huysackers
2012: *Oorspronkelijke planning: start bouw Huysackers 2012*



Terugblik:

Ontwikkeling woningmarkt sinds 2008



Gevolgen Crisis voor Zilverackers:

- Daling verkopen en grondprijzen (-20%)
- ± 5 jaar vertraging (oplopende boekwaarde)
- Financieringsproblemen Woningbouw (Hypotheeken/Corporaties)
- Onzekerheid woningbouwbehoefte/programma
- Uitstellen/prioriteren Projecten

Aanvalsplan Crisisaanpak Wonen Werken (Raad 2012):

Maatregelen Zilverackers:

- Oerle-Zuid in 3 fasen, planning aangepast
- De Drie Dorpen volgtijdelijk (>2018)
- De WOR in fasen
- Aankopen bevroren
- Verkopen wat niet nodig is
- Beëindigen Hoogackers, Landschapsplan en Zilverackers Algemeen (Zilverbeek/Pegbroeken)

Stand van Zaken: 1^e dorp Zilverackers: Oerle-Zuid

Planning:

- 2011: bestemmingsplan onherroepelijk
- 2012: 1^e fase bouwrijp + 1^e fase verkoop
- 2013: 1^e woningen gereed
- Prijsvragen geschrapd; gefaseerde planoptimalisatie in overleg met lokale partijen (oa bouwclaim)
 - ± 350 woningen in 4 fasen (± 70 woningen per jaar)
- 2014: voorbereiden fase 2 met lokale marktpartijen
- 2015: verkoop + realisatie fase 2
vorbereiden fase 3
- 2016: verkoop fase 3 start woonrijpmaken
- 2017: realisatie fase 3
- 2018: afronden woonrijpmaken

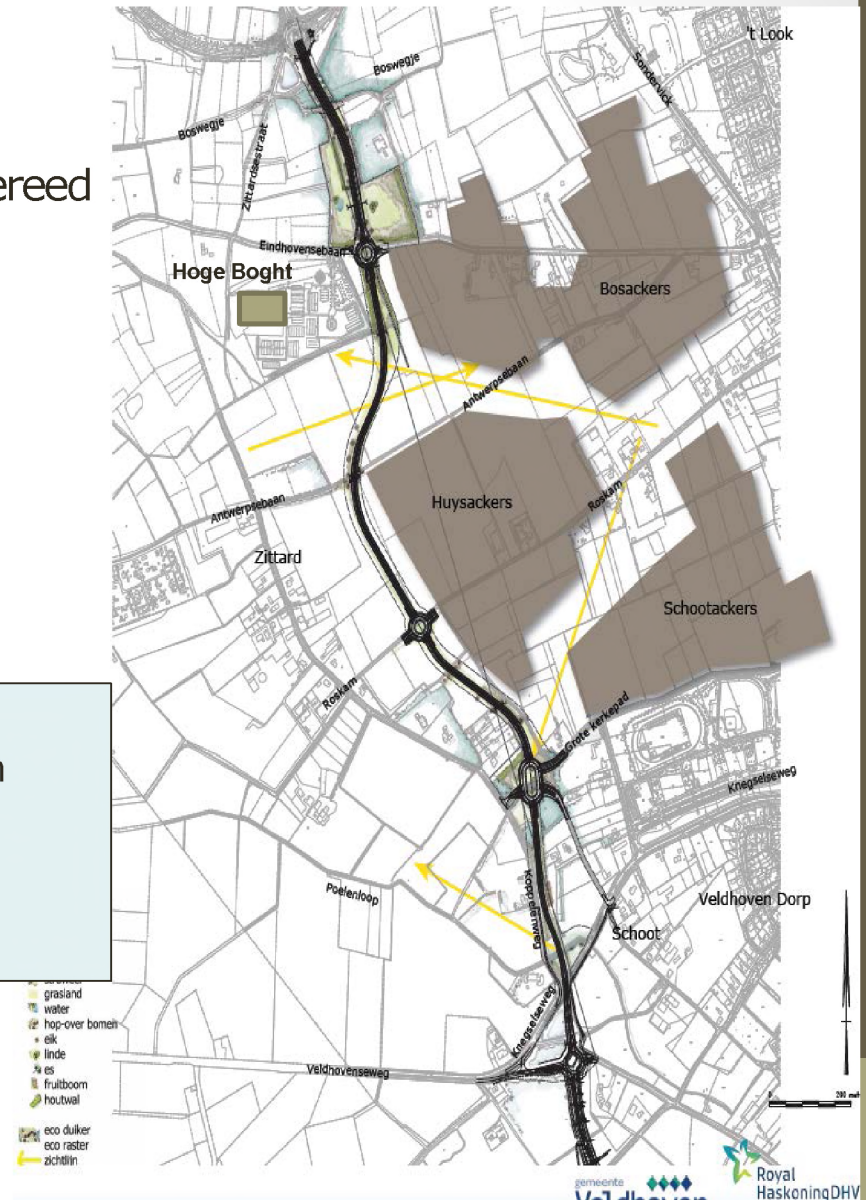


Stand van Zaken: Zilverbaan

Doorgetrokken Oersebaan en Heerbaan gereed

Planning

- 2015: Verwerving resterende percelen
- 2016: Uitwerking ontwerp/technische voorbereiding/aanbesteding
- 2017: Uitvoering door aannemer
- 2018: Zilverbaan gereed



Stand van zaken De Drie Dorpen



Planning:

Voorjaar 2015:	doorstart project binnen vastgestelde kaders: Masterplan/Structuurvisie + bestemmingsplan
Zomer 2015:	ontwikkelingen beleid + markt
Zomer 2016:	actualisatie in college en raad
Najaar 2016:	uitwerkingsplan Huysackers + afspraken marktpartijen
2017:	aanleg Zilverbaan + voorbereiding verkoop + voorbereiding uitvoering
2018:	start realisatie (bouwrijpmaken + bouw 1 ^e woningen)

Programmabegroting 2016-2019:

Programma's: Stedelijke Ontwikkeling/Wonen/Financiën:

De ontwikkeling van Zilverackers verloopt afhankelijk van demografische ontwikkelingen en marktvraag. Actualiseren plannen 2010 in overleg met marktpartijen en komen tot een realisatiestrategie, rekening houdend met (regionale) woningbouwontwikkelingen en hoge schuldenlast gemeente.

BGE De Drie Dorpen (onderdeel paragraaf grondexploitatie):

- Obv uitgangspunten 2010 (VO Huysackers, kencijfers)
- Looptijd 2018-2028 (1500 wo/10 jaar)
- Actuele rente (1,8%)
- Actuele boekwaarde (66 miljoen)
- Resultaat (+ 8 miljoen)
- Beschikbaarheid bouwgrond vanaf 2018

Boekwaarde in BGE De Drie Dorpen:

• Eigendom	33 miljoen
• Bovo	12 miljoen
• Rente	16 miljoen
• <u>Plankosten</u>	5 miljoen
	66 miljoen
	± €92/m ²

Actualisatie De Drie Dorpen:

Doel: afstemmen plannen op huidige behoeftes, ambities, marktomstandigheden en in kaart brengen risico's en kansen.

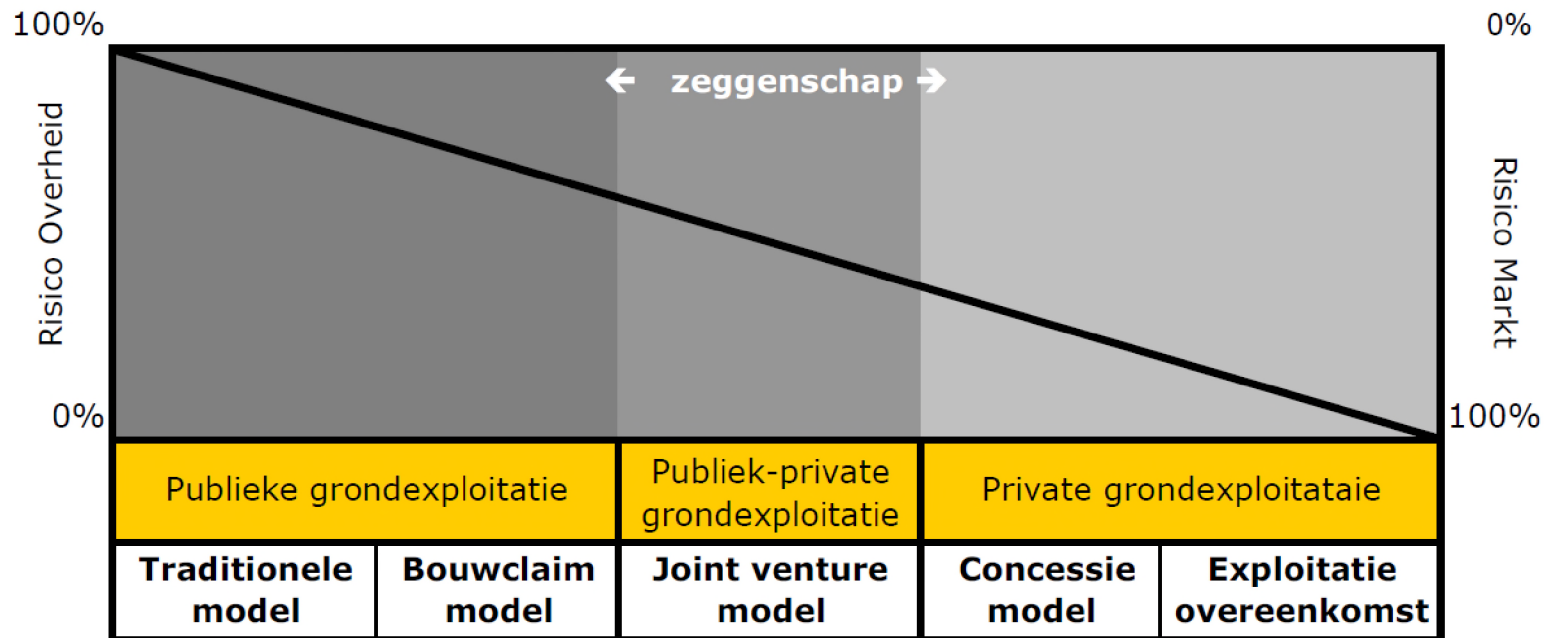
Belangrijkste onderwerpen:

- Woonvisie: ontwikkelingen bevolking en woningmarkt (regio/doelgroepen/betaalbaarheid)
- Maatschappelijke voorzieningen/sport (+dekking)
- Ambities: toekomstbestendige woonomgeving (openbare ruimte, duurzaamheid)
- Risico's en kansen (ruimtelijk/financieel)
- Nota Grondbeleid: Ontwikkelstrategie + samenwerking marktpartijen (regie vs actieve grondpolitiek)

Belangrijke Aandachtspunten:

- Programma: nieuwe prognoses/behoefte (aantal + type woningen, doorlooptijd en houdbaarheidsdatum bestemmingsplan, verantwoording Ladder en regionale afspraken)
- Ambities: stapelen van ambities en eisen i.c.m. beperkte flexibiliteit kan leiden tot afhaken consumenten/marktpartijen
- geen PvE maar ambitiedocument (geen dichtgetimmerd eisenpakket)
- Programma: opbrengst parkeren moeilijk te realiseren en teveel maatschappelijk programma
- VPB-regelgeving: belasting afdragen over 'winst' (grondbedrijf)
- Hoger rentepercentage
- Kavelprijs: opbrengsten woningbouw zijn in Veldhoven meer gedaald dan in regio, momenteel stijgen woningbouwpreizen weer
- Verwerving en inrichting landschappelijk groen: meer kavels en woningen handhaven en zoeken alternatieve 'groene' invulling van de groene mal

Samenwerkingsvormen en ontwikkelstrategie:



Figuur 7 Risicoverdeling, samenwerking en zeggenschap in grondexploitaties

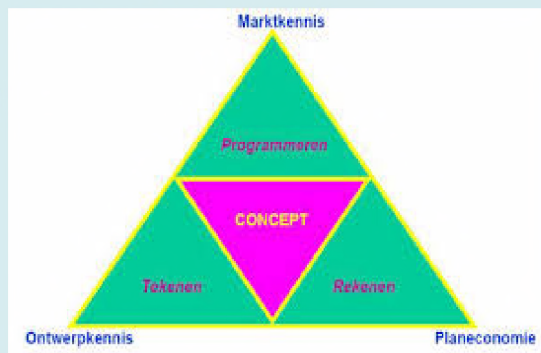
Relevant voor nu:

- Woningmarkt op korte termijn vraagt om starten met 1^e dorp/Huysackers (niet langer wachten)
- Bestemmingsplan De Drie Dorpen en Structuurvisie Zilverackers vooralsnog handhaven als ruimtelijk kader en ambitie
- Onzekerheden woningmarkt op lange termijn vragen flexibiliteit in programma en fasering (zowel wonen als voorzieningen)
- Voorlopig ontwerp 2010 vraagt om aanpassing na herijking evenals grondexploitatieberekening (rekenen en tekenen)
- Uitwerking plannen in overleg met Marktpartijen
- Samenwerking Marktpartijen kan mogelijk schuldenpositie en afzetrisico verkleinen (+ aflossen bouwclaim)

Plan van Aanpak/vervolgstappen:

1. Actualisatie + Ambitiedocument

2. Overleg Marktpartijen



3. Besluitvorming (plan, bge, ontwikkelstrategie)

4. Planuitwerking

- Planologische procedure (vooronderzoeken + uitwerkingsplan)
- voorbereiding uitvoering (inrichtingsplan + BKP)
- Bestekken + aanbesteding

5. Realisatie

2016

2017

2018

Vragen?