

Zeg NEE tegen de extra afslag A9 bij Heiloo!

HISTORIE BESLUITVORMING:

1973: eerste plannen voor extra afslag A9 bij Heiloo
1981: eerste protest vanuit bevolking Heiloo
2005: Bestuursvereenkomst Wonen in het Groen
2008: Nadere Overeenkomst Financiële Afspraken 1 (NOFA I)
2014: Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS)

ARGUMENTEN VOOR:

2008: Er komen veel woningen bij in Zuiderloo en Zandzoom met als gevolg extra verkeer en noodzaak voor een nieuwe afslag A9.
2014: Een extra afslag van de A9 is nodig om de slecht lopende woningverkoop in Zuiderloo en Zandzoom alsmede de stagnerende verkoop van bedrijfskavels in de Boekelermeer een extra impuls te geven.

ARGUMENTEN TEGEN:

1. Noodzaak ontbreekt:

2012: STEC: aanleg van de A9 is geen doorslaggevende factor voor vestiging bedrijven in De Boekelermeer Heiloo; STEC verwacht geen bovenregionale vraag maar slechts vraag naar bedrijventerrein uit de gemeente Heiloo zelf. Bovendien is Boekelermeer Heiloo al goed bereikbaar.
2013: BUCK (rapport Ruimtebehoefte Werklocaties NH Noord uit augustus 2013): tot 2040 is er een forse overcapaciteit aan bedrijfsterrinen in de regio.
2014: Structurele leegstand bedrijfsterrinen Boekelermeer, Oosterzij en Oude Werf
2012: Woningbouw in Zandzoom stagneert; Zandzoom is geen GREX meer
2013: Woningbouw in Zuiderloo stagneert; van 6 vrijstaande woningen 2 verkocht > herziening
2014: Woningbouw in Zuiderloo stagneert: van 22 koopwoningen 2 verkocht > herziening
2014: Planbureau voor de Leefomgeving: Geen behoefte aan woningbouw als jaarlijks 30.000 tot 50.000 woningen door vergrijzing op de markt komen.
2027: De planning van 2400 koopwoningen waaruit de extra afslag van de A9 moet worden gefinancierd zal niet zijn gehaald; herzieningen leiden tot minder en goedkopere woningen.

2. Nadelig effect op cultuur , sport en milieu:

De planning van 2400 koopwoningen wordt niet gehaald dus de geplande bijdragen in het Groenfonds van € 2.917 per verkochte woning zijn lager en later dan gepland.
2014: Groen Platform Heiloo: verlies natuurwaarden Heilooer Die en Boekelermeer
2014: Golfclub: verlies deel golfterrein
2014: Historische Vereniging Oud Heiloo: teloorgang cultuurhistorische waarde Heilooer Die en Limmer Die
2014: Noodgedwongen bezuinigingen op sport, cultuur (bibliotheek, muziekschool), zorg (jeugd en ouderen), groenvoorziening, etc.

3. Verkeersstromen niet goed in beeld en niet afgestemd met/op buurgemeenten:

De planning van 2400 koopwoningen wordt niet gehaald dus de extra verkeersstromen zijn/komen er niet.
2014: Dorpsbelangen Egmond: Egmond binnen kan extra verkeersstromen niet verwerken
2014: Werkgroep Het Malevoort: Malevoort kan extra verkeersstromen niet verwerken

4. Nadelig effect op de waterhuishouding

Het aanleggen van de afslag door het Heilooer Die heeft (financiële) consequenties voor de bodem en afwatering in een groot gebied.
2014: Problemen met waterstand/grondwater in Zuiderloo

5. Last but not least: Heiloo heeft geen geld en krijgt de financiering niet rond

2014: Verlies op grondexploitaties weer verder toegenomen omdat woningen en bedrijfskavels niet worden verkocht, later worden verkocht en minder in het duurdere segment. In de Financiële Voortgangsrapportage zijn de totale Verkoopbrengstprognoses met 0,3 mln. naar beneden bijgesteld en is de totale NCW verder verslechterd van € - 8 mln naar € -9,8 mln.
2014: De kosten voor Heiloo zullen meer bedragen dan de in ONS overeengekomen € 13,75 mln. nu blijkt dat daar de infrastructurele aanpassingen (Kanaalweg) niet in zijn ingecalculleerd en het nu ook blijkt dat de € 5,2 mln. van de Provincie NH voor meerkosten reeds zijn opgesoupeerd.
2014: Het risico op extra kosten is groot en niet te overzien (infrastructuur, juridische procedures, etc).

FINANCIERING:

Op grond van NOFA I zou Heiloo voor de aansluiting op de A9, de verbindingswegen en de groenprojecten in totaal € 14.687.224 moeten bijdragen.

Heiloo zou deze € 14.687.224 financieren uit de opbrengsten van Zuiderloo, Zandzoom en de Boekelermeer.

Tot en met 2014 bedragen de totaal gerealiseerde verkoopopbrengsten op Zuiderloo, Zandzoom en de Boekelermeer slechts € 6.951.319.

Tegenover deze verkoopopbrengsten staan veel grote kosten waardoor alleen al op Zuiderloo (1,2,4 en Timpaan) tot en met 2014 een verlies van bijna € 14 miljoen is gerealiseerd. Voor Zandzoom is dit € 5,5 miljoen en de Boekelermeer € 7,2 miljoen; bij elkaar opgeteld een gerealiseerd verlies van € 26,6 miljoen!

Inclusief het verlies van € 6,6 mln. op het Stationscentrum bedraagt het, tot en met 2014 in totaal gerealiseerde, verlies op de grondexploitaties ruim € 33 mln.!

In termen van NCW bedraagt het verlies op alleen al Zuiderloo, Zandzoom en de Boekelermeer over de gehele looptijd € -8.722.972.

Deze cijfers zijn discutabel vanwege eerder toegepaste boekhoudtrucs:

. verlagen rekenrente; naar 3,9% in 2010 en 2011 en vervolgens naar 3,18% in 2012 - 2014,
. verlengen van de doorlooptijden van de projecten,
. omboeken van Grondexploitaties naar Vaste Activa; € 11 miljoen in 2012,
. afwaarderen Grondexploitaties; € 8,9 miljoen in 2012,
. opsplitsen van Grondexploitaties;
. stelselherziening; in maart 2010 heeft de raad ingestemd met een aanpassing van de rekenmethodiek, in 2012 met een verlaging van de rentetoerekening, etc

Hoe dan ook, er is geen positief resultaat waaruit gefinancierd kan worden. Heiloo zit met een groot financieel gat.

Noodgedwongen is Heiloo met de contractpartijen nieuwe afspraken overeengekomen: ONS. ONS komt in de plaats van de eerder aangekondigde NOFAI

Op grond van ONS zal Heiloo voor de aansluiting op de A9, de verbindingswegen en de groenprojecten in totaal € 13.750.000 moeten bijdragen.

Onlangs werd bekend dat € 3 miljoen afkoopkosten Rijkswaterstaat en € 2 miljoen BTW-kosten niet zijn ingecalculleerd in ONS. Evenmin blijken de infrastructurele aanpassingen (Kanaalweg) te zijn ingecalculleerd.

De € 5,2 miljoen meerkosten die de Provincie NH voor haar rekening zou nemen, zijn hiermee dus reeds opgesoupeerd. Op grond van ONS komen extra meerkosten boven deze € 5,2 miljoen voor rekening van de andere contractpartijen. Castricum en Alkmaar hebben al aangegeven niet mee te betalen aan de niet ingecalculleerde infrastructurele kosten. Deze komen daarmee voor rekening van Heiloo waardoor het financieringsprobleem steeds groter wordt.

NOFA1 in detail

Geraamde kosten voor de aansluiting A9 bedragen € 18.000.000 en de geraamde kosten voor de ontsluitings- en verbindingswegen bedragen € 5.329.302

Deze kosten zijn als volgt verdeeld:

	Aansluiting A9	Verbindingswegen
Heiloo	€ 7.650.000	€ 2.287.224
Castricum	€ 2.340.000	€ 702.000
Alkmaar	€ 8.010.000	€ 2.340.078
Totaal	€ 18.000.000	€ 5.329.302

Daarnaast zijn Groenprojecten gepland waarvan de kosten als volgt zijn verdeeld:

Castricum	€ 250.000,-
Heiloo	€ 4.750.000,-

Over eventuele meerkosten zijn de volgende afspraken gemaakt:

a. Indien na realisatie van de Aansluiting A9 blijkt dat de kosten van de aansluiting voor de Gemeenten meer bedragen dan € 18 miljoen, dan komt 50% van deze meerkosten voor rekening van de Provincie. De meerkosten van de ontsluitings- en verbindingswegen worden bij de berekening van de door de Provincie te betalen bijdrage in de meerkosten niet meegenomen. Het hiervoor bedoelde voor rekening van de Provincie komende bedrag aan meerkosten aansluiting A9 van maximaal € 5 miljoen, is een vast bedrag en wordt niet geïndexeerd.

b. De overige 50% van de meerkosten zal worden betaald door Alkmaar en Heiloo op basis van de bestaande verdeling tussen voornoemde gemeenten. Bij voornoemde afspraak wordt uitgegaan van een maximaal bedrag van € 10 miljoen aan meerkosten.

c. De meerkosten boven de € 10 miljoen komen voor 50% voor rekening van de gemeenten Heiloo en Alkmaar en voor 50% voor rekening van de exploitaties wonen van het project Wonen in het Groen Heiloo/Limmen.

d. Over eventuele indexering van de bijdrage in de meerkosten door Alkmaar en Heiloo zijn nog geen afspraken door partijen gemaakt. Een en ander zal in de NOFA deel II nader worden uitgewerkt.

e. Indien sprake is van meerkosten voor de ontsluitings- en verbindingswegen dan komen deze voor wat betreft de Westelijke ontsluitingsweg ten laste van de Heiloo en Castricum (in het kader van de woningbouw in het Plangebied) en voor wat betreft de Oostelijke verbindingsweg ten laste van Heiloo en Alkmaar.

ONS in detail

ONS bestaat uit 4 deelprogramma's: wonen, groen, bedrijventerrein en aansluiting A9. Nadere uitwerking van de deelprogramma's ontbreekt .

Het deelprogramma Groen heeft een taakstellend investeringsbudget van maximaal € 14 miljoen verdeeld als volgt:

Provincie NH:	€ 7 miljoen voor natuur- en waterprojecten
Castricum:	maximaal € 1,75 miljoen
Heiloo:	maximaal € 5,25 miljoen

Heiloo en Castricum nemen maximaal € 7 miljoen voor recreatie en landschapsprojecten maximaal € 7 miljoen voor hun rekening, mits 2400 (!) woningen worden gerealiseerd ; per verkochte woning wordt € 2.917,- gestort in een Groenfonds. Castricum heeft hiervan reeds € 115.000 geïnvesteerd.

NB De (financiële) middelen die nodig zijn voor de wettelijke (natuur)compensatie Aansluiting A9 maken deel uit van de begroting c.q. het budget van de Aansluiting A9 en maken geen deel uit van het taakstellend budget ten hoeve van het Deelprogramma Groen.

Van het deelprogramma Bedrijventerrein wordt de concrete fasering en programmering door betrokken gemeenten Alkmaar en Heiloo uitgewerkt binnen de bestaande kaders (bestemmings-plannen Boekelermeer) en de regionale samenwerking ten aanzien van bedrijventerreinen

Tav het deelprogramma Aansluiting A9 en toeleidende wegen is het volgende overeengekomen:

Het budget van de Aansluiting A9 met toeleidende wegen wordt voorsnog geschat op € 27,8 miljoen (met dien verstande dat gesteld is tussge van Laatst bedoeld bedrag op basis van het Voorlopig Ontwerp+ wordt vastgesteld in een tussen de gemeenten Provincie Noord-Holland en Rijkswaterstaat te sluiten overeenkomst aansluiting A9, betreffende aanleg, eigendom, beheer en onderhoud, hierna: 'Overeenkomst Aansluiting A9').

Het geschatte investeringsbudget van € 27,8 miljoen wordt als volgt verdeeld:

Alkmaar:	€ 9.547.000 (waarvan € 550.000 voorfinanciering planvoorbereidingskosten)
Castricum:	€ 2.875.000
Heiloo:	€ 8.500.000 (€ 8.326.000 + 7,4 ha gronden ter waarde van € 174.000)
Provincie NH:	€ 6.879.000 (+ risico meerkosten tot maximum € 5,2 miljoen)

NB1 Het door de provincie gedragen risico op meerkosten is reeds opgesoupeerd door € 3 miljoen afkoopkosten Rijkswaterstaat en € 2 miljoen BTW kosten.
NB2 Onlangs is gebleken dat de infrastructurele aanpassingen voor de Kanaalweg in Heiloo niet in ONS zijn ingecalculleerd.

Stand van zaken projecten/grexen 2014 in detail:

	Opbrengst 2014	Opbrengst t/m 2014	NCW
Boekelermeer fase A	0	€ 5.215.525	€ -4.426.406
Maalwater	€ 49.000	€ 8.817.205	€ - 50.549
Oosterzij	0	0	€ - 655.673
Zandzoom	0	0	€ - 397.882
Zuiderloo 1,2,4	0	€ 1.735.794	€ - 3.001.711
Zuiderloo Timpaan	0	0	€ - 896.973 (*)
Campina	0	0	€ - 491.208
Nieuw Varne	0	0	0
		Totale NCW:	€ -9.819.304

Afgelopen jaar is het project Stationscentrum (Oost en West) met een verlies van € 6,6 mln. afgesloten. Dit bedrag moet eigenlijk nog worden opgeteld bij het verlies van bijna € 9,8 mln. In 2014 is de verkoop nog niet gerealiseerd. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de woningbouw. Het PBL is voor alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek geïntegreerd en ongevraagd, onafhankelijk en altijd wetenschappelijk gefundeerd.

Woningaantallen

	Planning 2005-2014	Planning 2014	Realisatie 2014
Zandzoom	1100 woningen	200	0
Zuiderloo 1,2,4	voor heel Zuiderloo 700	73 + 22	75
Zuiderloo Timpaan	en verlaagd naar 350	275	0
Campina	88 Tudor huizen?	0	0
Nieuw Varne	73?	15	15

Hierbij kunnen de volgende kanttekeningen worden gezet:

De woningbouwprojecten Campina en Klein Varne hebben een kannibaliserend effect op de projecten Zuiderloo en Zandzoom. Er zijn plannen voor de bouw van woningen/appartementen op industrieterrein Oosterzij. Ook deze zullen een kannibaliserend effect hebben.

De extra afslag van de A9 leidt tot extra verkeersstromen over de Vennewaterweg waarlangs Zuiderloo en Zandzoom liggen waardoor "wonen in het groen" meer "wonen aan een drukke weg" is. Er is sprake van het plaatsen van een C2000 mast pal naast Zandzoom en Zuiderloo hetgeen ook een nadelig effect op de woningverkoop zal hebben.

De woningmarkt trekt enigszins aan maar dat betreft vooral starterswoningen; de duurdere segmenten die meer opbrengsten opleveren blijven de komende jaren onder druk staan. In september 2014 heeft Bouwfonds /Heiloo besloten om 20 van de 22 te bouwen koopwoningen in Zuiderloo 1,2,4 niet meer te bouwen en de plannen te herzien.

Zeer recent heeft het Planbureau van de Leefomgeving, een onafhankelijk bureau van de overheid, provincies en vooraf gemeentes gewaarschuwd tegen ongebreidelde woningbouw. Het bureau vindt dat het aanpassen van woningen aan de vergrijzing belangrijker is dan nieuwbouw (zie <http://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/2014/>)

NB Het Planbureau van de Leefomgeving is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is voor alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en altijd wetenschappelijk gefundeerd.

Het is dus zeer de vraag of het totale aantal van 2400 woningen wordt gehaald dat benodigd is voor het genereren van € 7 miljoen ten behoeve van het ONS-deelprogramma Groen.

Het is ook zeer de vraag op welk moment de woningverkoop plaatsvinden en daarmee dus de stortingen in het Groenfonds.

Planbureau van de Leefomgeving: rapport september 2014