

Scenario's t.a.v het defensieterrein

		Aankoop door gemeente voor herontwikkeling		Geen aankoop door gemeente
Onderwerp	+/-	Omschrijving van effect	+/-	Omschrijving van effect
Plek in de stad				
Positie en mogelijkheid van de locatie	+	Wordt een aantrekkelijk centrumstedelijk gebied voortbordurend op het succes van Parkhaven en in de context van de.	-	Kans nihil dat grond komende jaren door ontwikkelaar wordt gekocht die er een haalbaar woningbouwplan voor heeft. Dan blijft het terrein langere tijd een braakliggend terrein.
	+	Zorgt er voor dat komende jaren deze barrière in stad wordt opgeheven	-	Blijft als terrein voorlopig een barrière vormen in de stad
	+	Verbindt Utrecht CS/Jaarbeurs/Dichterswijk met Transwijk/Kanaleneiland en Leidsche Rijn.	-	Zorgt niet voor de verbinding tussen de twee gebieden.
Transformatie naar woningbouw				
Nieuwe ruimtelijke strategie	+	Transformatie van deze locatie naar woningbouw past goed in de nieuwe ruimtelijke strategie zoals die voor Utrecht geldt (met o.a. ontwikkelingen op de As Uithof-Utrecht CS-Leidsche Rijn.	-	Er wordt niet bijgedragen aan de nieuwe ruimtelijke strategie voor Utrecht.
Binnenstedelijke woningbouw	+	Draagt bij aan binnenstedelijke transformatie met woningbouw waardoor minder snel in het buitengebied gebouwd hoeft te worden.	-	Het gebied wordt niet ontwikkeld tot woningbouwlocatie.
Consistentie in afspraken en beleid	+	In de Visie Merwedekanaalzone, zoals die in 2005 is vastgesteld, was voor deelgebied 4 van de Merwedekanaalzone 'stedelijk wonen' al als ambitie aangegeven. In de overeenkomsten met de Staat over de drie defensieterrainen is afgesproken dat Defensie zich zou concentreren op het Kromhoutterrein en het terrein aan de Overste den Oudenlaan vrij zou moeten komen voor woningbouw.	-	Als de gemeente de grond niet aankoopt is de kans groot dat het terrein voorlopig geen woongebied wordt en lang braak ligt. Daarmee verandert de houding van de gemeente ten aanzien de locatie als het gaat om nut en noodzaak van ontwikkeling op redelijk korte termijn als nieuw stedelijk woongebied.
Woningbouwproductie	+	Draagt bij aan coalitieakkoord waarin het nieuwbouwtempo de komende tijd weer omhoog zou moeten.	-	Draagt niet bij aan coalitieakkoord t.a.v. verhoging van het tempo van nieuwbouw van woningen.
Studentenhuisvesting	+	Draagt bij aan wegwerken van te kort aan studentenhuisvesting.	-	Draagt niet bij aan het wegwerken van te kort aan studentenhuisvesting
Eensgezinswoningen	+	Speelt in op de stedelijke behoefte aan eensgezinswoningen.	-	Speelt niet in op de stedelijke behoefte aan eensgezinswoningen
	-	Kan qua woningbouwlocatie wat concurreren met andere locaties, zei het na verwachting beperkt.	+	Geen concurrentie met andere locaties.
Doorstroming op woningmarkt	+	Eensgezinskoopwoningen bevorderen de doorstroming in de stad		
Bestemming				
Huidige bestemming	+	Door aankoop is de huidige industriebestemming bij een haalbaar woningbouwplan te wijzigen in een woonbestemming.	-	Wanneer de grond niet wordt aangekocht blijft de Staat het recht houden op de bestemming industrie.
HOV-Zuidradiaal				
Grond voor HOV	+	In de aankoop zit ook de grond voor de HOV	-	Er zal apart met de Staat onderhandeld moeten worden over aankoop van de benodigde grond voor de HOV met zowel risico's t.a.v. vertraging als t.a.v. de prijs.

		Aankoop door gemeente voor herontwikkeling		Geen aankoop door gemeente
Onderwerp	+/-	Omschrijving van effect	+/-	Omschrijving van effect
Jongeruscomplex				
Grond onder Jongeruscomplex	+	In de aankoop zit ook de grond onder het Jongeruscomplex. Wanneer de gemeente aankoopt kan zij conform afspraken de grond vervolgens doorleveren aan Stichting Jongerus.	-	Er zal door de Stichting Jongerus zelf apart met de Staat onderhandeld moeten worden over aankoop van de benodigde grond voor de Stichting.
	-	Er zit nog een financieel risico in de doorlevering van de grond aan de Stichting, met name het moment waarop de Stichting in staat is de grond af te nemen..	+	Gemeente loopt geen risico op dit vlak.
Exploitatie Jongeruscomplex	+	Stichting Jongerus is er bij zijn exploitatie altijd vanuit gegaan dat het defensieterrein komende jaren herontwikkeld zou worden tot woningbouwlocatie. Dit zal bijdragen aan een gezonde exploitatie van het Jongeruscomplex.	-	Als dat niet gebeurt zal dat de exploitatie van Stichting Jongerus negatief beïnvloeden.
Bouwfonds				
Bouwclaim Bouwfonds	+	De bouwclaim van Bouwfonds van 1998 is met woningbouw op de locatie in te willigen. Bouwfonds moet ontwikkelen op basis van marktconforme prijzen.	-	De bouwclaim is niet in te willigen en er is ook geen alternatief in de bestaande stad. Dat zal de bouwclaim afgekocht moeten worden.
	-	Kan zijn dat gemeente en Bouwfonds er samen niet uitkomen, waarmee dan de bouwclaim nog niet is ingewilligd.		
Kanaalweg 59				
Woningbouwplan	+	Woningbouw op het Defensieterrein beïnvloed woningbouw op Kanaalweg 59 gunstig en andersom.	-	Als er op het Defensieterrein geen woningbouw komt zal de geplande woningbouw op Kanaalweg 59 geïsoleerd komen te liggen in deelgebied 4 van de Merwedekanaalzone.
Financieel				
Haalbaarheid	+	Door de combinatie van met name verantwoord aankoopbedrag, goede afkoop risico's (m.n. saneringskosten), efficiënt planconcept (o.a. zonder gebouwd parkeren) beschikbare subsidies en behoudende grex is het financieel haalbaar om de locatie te ontwikkelen als woningbouwlocatie.	-	Zonder subsidies, met saneringsrisico's zullen marktpartijen een onrendabel plan hebben en niet tot uitvoering overgaan. Ze zullen al gauw richting gemeente kijken naar een bijdrage in dat onrendabel deel en is vraag om subsidiebijdragen niet weg.
Bodemsanering, sloop en NGE's	+	T.a.v. de bodemsanering, sloop en NGE's zijn dusdanig goede voorwaarden opgenomen in de koopovereenkomst dat de kans op meerkosten op dit terrein voor de gemeente dan de max € 2,5 miljoen euro nihil is. Zo blijft er een deel van het aankoopbedrag (€ 0,5 miljoen van de 11 miljoen) bij de gemeente in depot achter om na de levering van de grond eventueel benoigde aanvullende saneringen uit te kunnen voeren. Bij efficiënte sanering is het ook nog mogelijk dat de gemeente minder dan € 2,5 miljoen hoeft te betalen	-	Het terrein wordt alleen urgent gesaneerd door de Staat. De overige sanering wordt niet uitgevoerd.
Aangekochte grond terreinen Geurts en Laven	+	Door aankoop van beide terreinen is defensieterrein goed te herontwikkelen en zijn er meer woningen te realiseren.	-	Gebruik van aangekochte grond is mogelijk waarvoor het bestemd was, namelijk voor woningbouw.

		Aankoop door gemeente voor herontwikkeling		Geen aankoop door gemeente
Onderwerp	+/-	Omschrijving van effect	+/-	Omschrijving van effect
Aankoopbedrag terreinen Geurts en Laven	+	Tot nu toe onrendabel aankoopbedrag van deze terreinen kan rendabel ingebracht worden in grondexploitatie. Zit al als zodanig in de kostenkant van grex-berekening.	-	Het verschil tussen aankoopbedrag en lagere marktwaarde van beide aangekochte terreinen zal als verlies genomen moeten worden.
Risico-profiel	+	De grondexploitatie is, zoals het hoort, behoudend van opzet. Qua risico-profiel zit er een flinke potentie in en is het positief risico-profiel een drievoud van het negatieve risico-profiel. Met name t.a.v. de von-prijzen zijn er mogelijkheden. Meeliften op het succes van Parkhaven is daarbij kansrijk.		
Taxatie	+	Een onafhankelijke taxatie wijst uit dat de grond de bestaande bestemming (bedrijfsterrein) maar ook de nieuwe bestemming wonen het aankoopbedrag waard is.		
Flexibiliteit in programma	+	Ten behoeve van de aankoop is een rekenplan gemaakt met zo'n 250 eensgezinswoningen en 350 studentenwoningen.		
Provinciale bijdrage 2,4 milj	+	Er wordt bijgedragen aan zowel lokale- als de provinciale-doelstellingen o.a. door binnenstedelijke transformatie met woningbouw. De woningbouw wordt met de provinciale bijdrage versneld.	-	Middelen vallen voor het defensie terrein weg. Provincie zal ze mogelijk elders in de Provincie inzetten.
Onroerend goedbelasting	+	Als de locatie is ontwikkeld met woningbouw zal de gemeente extra inkomsten krijgen door middel van onroerend goedbelasting.	-	Als de locatie niet wordt ontwikkeld zal de gemeente die extra inkomsten niet krijgen.
Duurzaamheid				
Mogelijke duurzame wijk	+	Bij deze nieuwbouwlocatie liggen er kansen als het gaat om duurzaamheid. Alleen al de ligging (centraal, nabij (H)OV) maar ook t.a.v. energie etc.		
Economie en Werk				
	+	Bij zowel de bouw, verkoop en inrichting van huizen als bij het uiteindelijk functioneren van de woonwijk zal op tal van fronten de lokale economie extra worden gestimuleerd en zal er extra werkgelegenheid ontstaan.	-	Wanneer het gebied niet herontwikkeld wordt is dat niet het geval.
Planning				
Mogelijk moment van woongebied	+	Bij aankoop door de gemeente is sturing op de planning om te komen tot een woongebied meer mogelijk en is in zo'n 10 jaar gefaseerd de gehele wijk te realiseren.	-	Gezien het wegvallen van subsidies en rol gemeente is het maar de vraag of en wanneer (opnieuw) er toch nog een marktpartij zal zijn die de locatie haalbaar kan ontwikkelen tot woongebied. Dat is zeer onzeker en er zal op korte termijn zeker zo'n 1 tot 2 jaar verloren gaan