

Betoog Onderzoek Manpadslaangebied Cie Ruimte 1 maart

Allereerst, duidelijk is dat de projectontwikkelaars nu, en de afgelopen 20 jaar, niet in staat zijn gebleken met een haalbaar plan te komen dat binnen de kaders van de raad past. Hun plannen kunnen volgens hun eigen berekeningen financieel niet uit, tenzij er steeds meer woningen bijkomen, waardoor steeds minder voldaan kan worden aan de kaders van de raad, zoals vastgesteld door de Commissie Ruimte in maart 2019.

(Een meerderheid van HBB, VVD, GroenLinks en PvdA op 13 mei 2019 in de Commissie Ruimte het College opdracht hebben gegeven om op basis van 10 uitgangspunten verkennende gesprekken met betrokken projectontwikkelaars te gaan starten, waaronder het uitgangspunt “Niet meer woningen dan financieel noodzakelijk”.)

GL vindt net zoals het college dat het plan Delva niet past binnen de kaders van de raad. Waarom voldoet het plan van de ontwikkelaars niet en past het niet binnen onze kaders?:

1. Er komt bebouwing binnen de groene scheg;
2. Er worden meer woningen gebouwd dan financieel noodzakelijk;
3. De footprint van de bebouwing is daardoor groter dan ‘zo klein mogelijk’;
4. Er is flink gesneden in kosten en kwaliteit van de groene inrichting, waardoor de hoge natuur- en landschapswaarde niet gehaald wordt.

Duidelijk is dat de projectontwikkelaars een verdienmodel nastreven dat niet gericht is op het algemeen belang voor de natuur en voor Heemstede, maar op winstmaximalisatie en op het belang van enkelen.

De projectontwikkelaars hebben aangegeven de gronden te hebben aangekocht voor € 7.008.597, terwijl volgens het taxatierapport, opgesteld door Antea, d.d. 7/2/2022, de marktwaarde op basis van agrarisch gebruik destijds € 2.215.000 bedroeg. Dus 20 jaar geleden hebben de projectontwikkelaars al bijna € 5 miljoen winst genomen? Is dat werkelijk zo? Nee, zie het advies van Rho dat GroenLinks Heemstede heeft gevraagd, met steun van de fracties van D66 en PvdA. Het gaat om financiële constructies met aandelen en optie-overeenkomsten. Het gaat om geld dat nooit uitgekeerd is en waarvoor dus ook geen geld geleend is.

Datzelfde verdienmodel gaat ervan uit dat wel geld geleend is voor het volle bedrag van € 7 miljoen, laat dat bedrag leuk oprenten door het jaarlijks te indexeren, en doet er nog een miljoen of wat management- en beheerkosten bij, zodat volgens hun verdien- en winstmaximalisatiemodel de gronden nu € 12.878.465 moeten opbrengen.

Deze winstmaximalisatie is gebaseerd op optieovereenkomsten voor een periode van 20 jaar, waarbij de waarde van de gronden jaarlijks geïndexeerd worden met een percentage dat hoger is dan de werkelijke waardevermeerdering. Zo ontstaat er een verdienmodel dat erop gericht is, dat hoe langer het duurt, hoe meer er gebouwd moet worden om het Manpadslaangebied groen in te richten. Hoe langer het duurt, hoe meer er verdiend zal worden door enkelen ten koste van Heemstede en ten koste van het algemeen belang van natuur, recreatie en landschap. De waarde van de gronden is nu in de huidige staat € 3.450.000. De winst op de gronden die

terugverdiend moet worden met heel veel woningen bedraagt nu € 9.428.465 volgens het winstmaximalisatie model van de projectontwikkelaars. GroenLinks zat er dus niet ver naast door te stellen dat er zo'n € 10 miljoen als het ware verdwenen is in de grondexploitatie berekening van de projectontwikkelaars.

GroenLinks vindt het hoog tijd voor een ander verdienmodel. De projectontwikkelaars zullen de gronden moeten inbrengen voor de huidige waarde, of wel € 3.450.000. GroenLinks ziet maar één mogelijkheid om dat te realiseren:

1. De onderhandelingen met de projectontwikkelaars om te komen tot herontwikkeling van het Manpadslaangebied definitief beëindigen;
2. In plaats daarvan onderhandelingen te starten voor verwerving van de gronden van de projectontwikkelaars, uitgaande van de marktwaarde in de huidige staat (€ 3.450.000);
3. Contact te zoeken met de provincie op bestuurlijk en ambtelijk niveau om nieuwe kansen te verkennen voor subsidiemogelijkheden bij de verwerving en inrichting van de gronden;
4. Afhankelijk van de resultaten daarvan een voorstel te doen voor de verdere stappen om te komen tot een natuur gebied met extensieve recreatie in het Manpadslaangebied.

De gemeente neemt dan de regie dus over. En wat als ze niet willen meewerken? Dan doen we óf definitief niets, en blijft helaas alles zoals het is, of we starten een traject dat leidt tot een nieuw bestemmingsplan, waarbij als uiterste middel ook onteigening in beeld kan komen. Dat is een reële optie blijkt uit de adviezen van de huisadvocaat van de gemeente.

GroenLinks heeft daarvoor een motie voorbereid. Laat de raad zich hierover uitspreken en niet alleen de Commissie Ruimte.