



Deloitte Real Estate

Slagkracht voor buurtschap Crailo: drie gemeenten in één BV Ambitieuze gebiedsontwikkeling dankzij goed samenspel drie gemeenten

Één buurtschap in drie gemeenten: de voormalige legerplaats Crailo biedt straks plaats aan zo'n 600 woningen en 5 hectare bedrijfsruimte. Dankzij een integrale aanpak en gemeentegrensoverschrijdende samenwerking is deze ambitieuze gebiedsontwikkeling onlangs in de eerste bouwfase beland. En dus is het tijd voor een terugblik met betrokkenen. "Binnen vijf jaar kwamen we tot een onherroepelijk bestemmingsplan. Dat zie je in onze wereld niet vaak."

Op de grens tussen de gemeenten Gooise Meren, Laren en Hilversum, prachtig in het groen en grenzend aan de heide tussen Hilversum en Bussum, ligt Crailo. De voormalige legerplaats die vooral tijdens de Koude Oorlog een belangrijke rol speelde, is voor veel partijen een interessante ontwikkellocatie.

En precies daarom zocht Deloitte in 2016 contact met de gemeenten Gooise Meren, Laren en Hilversum, zo vertelt Ingrid Wegkamp, partner bij Deloitte Real Estate. "De provincie Noord-Holland was sinds 2006 eigenaar van het gebied en werkte aan een stedenbouwkundige invulling voor het gebied. De plannen van de

provincie strookten alleen niet met de ambities van de gemeenten. Wij adviseerden hen om het initiatief in eigen hand te nemen en daartoe de gronden te verwerven."

Ook aandacht voor werkgelegenheid

Aan die aankoop gingen enkele stevige gesprekken vooraf, die een stevig fundament legden onder de verdere samenwerking. De ambities van de drie gemeenten kwamen grotendeels overeen. Zo waren duurzaamheid, biodiversiteit en energie belangrijke thema's. Maar naast woningbouw werd ook op het belang van werkgelegenheid en bedrijvigheid gewezen. Niet iedereen werkt immers in Amsterdam. Daarnaast vonden gemeenten elkaar in het belang om woningen te ontwikkelen voor de middeninkomens.

Onder druk van de afspraak tussen de gemeenten en de provincie om binnen een jaar helderheid te hebben, vonden de gemeenten elkaar uiteindelijk vrij snel.

“Samenwerken betekent ook echt samen werken. Open gesprekken voeren, naar elkaars belangen en argumenten luisteren, naar gedeelde belangen zoeken en aan gedeelde oplossingsrichtingen werken.”

- Ingrid Wegkamp

Dat gebeurde hier ook. Daarbij hielp dat het ambtelijk apparaat en de bestuurders van de verschillende gemeenten continu betrokken waren en samen om de tafel gingen. Daardoor wist iedereen uit de eerste hand van elkaar wat de afwegingen waren en was het hele proces open en transparant.

Bouwen aan een BV

Met overeenstemming over de gezamenlijke aankoop van de gronden van de provincie zetten de gemeenten een belangrijke eerste stap, maar om die transactie juridisch, financieel en fiscaal het beste vorm te geven moesten ze daarna snel kiezen voor een samenwerkingsvorm en de daarbij behorende governancestructuur.

Op advies van Deloitte hebben de gemeenten "GEM Crailo BV" opgericht, met de drie gemeenten als aandeelhouders. GEM Crailo heeft tot taak om Crailo te ontwikkelen en (laten) realiseren binnen de door de gemeenteraden vastgestelde kaders (bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, duurzame ambities en financiële kaders). Daarnaast maakten de gemeenten de afspraak dat de directeur bij alle belangrijke beslissingen de wethouders ruimtelijke ordening van de betreffende gemeenten betrok. Ook de RAC, de radenadviescommissie, was voor de gemeenten een belangrijke voorwaarde voor de BV – maar daarover zo meer.



Buurtschap Crailo

De vraag rees bij sommigen of een gemeenschappelijke regeling niet een betere samenwerkingsvorm zou zijn. Jan Nieuwenhuizen, die tot april 2023 directeur/bestuurder was van GEM Crailo en het projectbureau, legt uit waarom hij blij is dat uiteindelijk toch voor een BV is gekozen. “Het voordeel van een BV is dat die door diens private rol meer slagkracht heeft en een écht gezamenlijke aanpak bevordert. Voor de marktpartijen in dit project is het ook prettiger en effectiever om met een BV samen te werken, omdat ze dan niet van drie verschillende gemeenten akkoord hoeft te worden verkregen.” Vanwege die slagkracht nam de GEM Crailo uiteindelijk ook de gronden over van de drie gemeentes, met een geldlening van BNG en garanties van de gemeenten. Wegkamp: “In de gesprekken hierover hielp het dat we goed konden laten zien wat het alternatief zou zijn.

We zouden dan alsnog voor elk besluit over die gronden terug moeten naar de drie gemeenten, wat voor complexe en langdurige procedures zou zorgen. Met de gronden in eigen beheer kon de GEM Crailo veel meer vaart maken en dat was uiteindelijk óók in het belang van de gemeenten.”

Betrokken gemeenteraden

De RAC blijkt inmiddels een waardevolle aanvulling op de BV te zijn. Voor deze commissie vaardigt elke gemeente drie gemeenteraadsleden af en de commissie heeft een eigen voorzitter en griffier. Nieuwenhuizen, die inmiddels is opgevolgd door Nanne Zwiep: “Als directeur had ik elke drie maanden overleg met de RAC. Ik was me er daarin van bewust dat GEM Crailo slechts een middel is. We doen met deze gebiedsontwikkeling iets voor de gemeenschap en de RAC vertegenwoordigt die. Bovendien haalde ik waardevolle feedback bij ze op over bijvoorbeeld mobiliteit, energie en biodiversiteit, belangrijke pijlers van het gebied.”

Participatie

Naast partijen als het Goois Natuurreservaat en de manege die aan het terrein grenzen, werden ook de omwonenden met onder meer open dagen en ateliergroepen nauw betrokken bij de planvorming. Nieuwenhuizen: “Tijdens meerdere bijeenkomsten van de ateliergroepen werden verschillende thema’s behandeld waar een select aantal omwonende hun feedback konden geven en ideeën konden aandragen. Hierbij was het belangrijk dat we iedere keer een terugkoppeling gaven van wat er met hun inbreng is gedaan.”

Ontwikkelstrategie en uitgifte

Nadat het bestemmingsplan rond was, kon het projectbureau aan de slag met een ontwikkelstrategie. De drie gemeenten, de aandeelhouders, gaven voor de uitgifte aanvankelijk de voorkeur aan kleine plots om zodoende grip op de ontwikkeling van het gebied te houden. Uit marktconsultatie bleek echter dat grotere plots zowel voor de marktpartijen als ook voor GEM Crailo beter en effectiever waren. Het grote voordeel hiervan is dat met grotere aantallen ‘zoet en zuur’ kan worden gemengd.

Daardoor kan het totale programma van zowel sociale als middenhuur en dure woningen worden gerealiseerd, zegt Nieuwenhuizen.



Nieuwe invulling Kazerne

Nu bestaat het buurtschap uit drie deelgebieden: Het Kazernekwartier, Op Zuid en Op de Hei. Elk van die gebieden heeft een ander karakter, dat samenhangt met de bestaande omgeving. In de tender “Kazernekwartier” kregen inschrijvers ruimte om het voorgelegde programma naar eigen zienswijze in te vullen. Ingrid Stricker, vanuit Deloitte verantwoordelijk voor de tenderprocedure van het Kazernekwartier: “We hebben bewust niet gezegd op welke plek wat moet komen.”

“We hebben goede kaders vastgesteld en verder partijen vooral uitgedaagd op relevante thema’s zoals borging van het sociale- en middel dure (huur)programma en het realiseren van een commercieel aantrekkelijk programma.”

- Ingrid Stricker



Oude Kazerne

GEM Crailo was positief verrast over de kwaliteit van de inzendingen. Stricker: “Naast de hoge kwaliteit viel op dat alle deelnemers de sociale huur en middenhuur voor minstens 20 jaar in stand wilden houden. De uiteindelijk winnaar, BPD, had met (inter)nationaal gerenommeerde partners een mooie invulling gevonden voor het voormalige keukengebouw en de omliggende gebouwen, die Crailo vanaf de start als creatieve hotspot op de kaart zet.”



Deelplan Kazernekwartier

Integrale aanpak

Wegkamp, Stricker en Nieuwenhuizen kijken met plezier en enige trots naar de vorderingen tot nu toe. Wegkamp:

“Gemeenten werken vaker samen in een gemeenschappelijke regeling, maar een verdergaande samenwerking in een privaatrechtelijke entiteit om samen aan een gemeentegrens-overschrijdende gebiedsontwikkeling te werken, getuigt van lef.”

Hilversum, Gooise Meren en Laren zagen de meerwaarde van een integrale aanpak en durfden hun krachten echt te bundelen. Dat zorgde ervoor dat we binnen vijf jaar tot een onherroepelijk bestemmingsplan kwamen. Dat zie je in onze wereld niet vaak.”

Nieuwenhuizen: “Een van de burgemeesters vertelde me laatst dat hij enkele omwonenden had gesproken die heel positief waren over Crailo. Dat waren dezelfde mensen die in het begin tegen de plannen waren, omdat ze niet wilden dat er in hun achtertuin iets zou gebeuren. Ze voelden zich gehoord. Dat is ook ons doel geweest: naar iedereen luisteren en respect hebben voor elkaars ideeën.”

Deloitte is als initiatiefnemer en adviseur nog steeds nauw betrokken bij de ontwikkeling van Buurtschap Crailo.

Nieuwenhuizen zegt daarover: “Het is onvoorstelbaar plezierig als je zoveel kennis en kunde op afroep beschikbaar hebt. Door Deloitte’s ervaring bij vergelijkbare projecten hebben ze altijd goede financiële, juridische, fiscale en ruimtelijke adviezen paraat. En je weet dat er minstens door 2, 3 of 4 paar ogen naar zo’n advies wordt gekeken. Ik noem ze ook wel de ‘Firma steun en toeverlaat’.”

Hulp nodig bij de gebiedsontwikkeling?

Wilt u meer weten over de totstandkoming van de plannen voor buurtschap Crailo? Of werkt u zelf aan complexe gebieds-, grond- en vastgoedvraagstukken? Wij zetten onze kennis en expertise over gebiedsontwikkeling graag in om u daarbij te ondersteunen. Benieuwd naar wat wij voor u kunnen betekenen? Neem contact met ons op.

Contact us:



Ingrid Wegkamp
Financial Advisory, Real Estate
Partner

Tel: +31882887586

Mobile: +31683555063

Email: iwegkamp@deloitte.nl



Ingrid Stricker
Financial Advisory, Real Estate
Senior Manager

Tel: +31882882638

Mobile: +31623227670

Email: instricker@deloitte.nl

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s more than 345,000 people worldwide make an impact that matters at <http://www.deloitte.com>.

This communication contains general information only, and none of DTTL, its global network of member firms or their related entities is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte organization shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

© 2024. For information, contact Deloitte Netherlands.