Bijlage 3: Financiële onderbouwing: Zwembadlocatie ‘de Wel’

INTERN DOCUMENT

Inleiding
Het huidige zwembad ‘de Wel’ wordt gesloopt en voor de nieuwbouw zijn er drie potentiële locaties aangewezen. Eén van deze locaties is de huidige locatie van ‘de Wel’. Op deze locatie kan, in plaats van de nieuwbouw van het zwembad, woningbouw in de plaats komen. Met Marie Monique, Jan Willem en Govard is de situatie doorgesproken. Ook zijn met Geert passende woningbouwprogramma’s bekeken. Op basis hiervan zijn een viertal financiële varianten opgesteld.

Uitgangspunten
In deze fase van het project wordt het resultaat van de grondexploitatie bepaald door algemene uitgangspunten en kengetallen. Deze worden hierna kort toegelicht.

Parameters
Bij het opstellen van een financiële begroting worden de toekomstige kosten en opbrengsten uitgezet in tijd. Deze toekomstige kosten en opbrengsten worden geïndexeerd met de in de Grondprijzenbrief vastgestelde kosten- en opbrengststijgingen. Daarnaast wordt er rente berekend over de boekwaarde (gemaakte kosten en opbrengsten). Het gehanteerde rentepercentage is berekend door de afdeling financiën. Als laatste wordt de eindwaarde (waarde aan het einde van de looptijd) teruggerekend (disconteren) naar het huidige jaar met behulp van de disconteringsvoet.

Ruimtegebruik
Het ruimtegebruik bestaat uit het uitgeefbaar plangebied, verharding, groen en water.

- Het bruto plangebied is gemeten in GIS.
- Het aandeel uitgeefbaar is bepaald aan de hand van de kaveloppervlakte per uit te geven woning. Dit kaveloppervlakte kan per type woning (huur/koop en prijscategorie) verschillen. Voor de maatschappelijke kavel is een oppervlakte gehanteerd die vergelijkbaar is met andere projecten.
- Het aandeel verharding bestaat uit parkeren, wegen en trottoirs. Op er perceel zijn momenteel al 47 parkeervlakken aanwezig. Op het terrein ernaast zijn ook nog 45 parkeerplaatsen aanwezig. In de kosten is er rekening mee gehouden dat de huidige parkeerplaatsen eventueel aangepast moeten worden. Voor de wegen en trottoirs is 20% van het totale plangebied aangehouden, waarvan 80% wegen en 20% trottoirs.
- Het aandeel water is 10% van het totale plangebied en betreft de benodigde watercompensatie binnen het gebied.
- Het aandeel groen is het resterende plangebied.

Programma
Voor de zwembadlocatie ‘de Wel’ is geen startnotitie vastgesteld. Ook is er in het integraal woningbouwprogramma is geen rekening gehouden met deze potentiële woningbouwlocatie. Het mogelijke woningbouwprogramma is besproken met Geert en gebaseerd op de woningbehoefte en de inpasbaarheid op de locatie. Er zijn vier mogelijke woningbouwprogramma’s (varianten) opgesteld.

1. Zorgconcept voor ouderen (+ grondgebonden woningen voor ouderen)
2. Volledig sociale huurwoningen voor ouderen
3. 35% sociale huurwoningen voor ouderen en 65% betaalbare koopwoningen voor ouderen
4. 35% sociale huurwoningen voor ouderen, 35% betaalbare koopwoningen voor ouderen en 30% dure koopwoningen

De locatie is nabij het centrum van Nieuwkoop en daardoor vooral geschikt voor ouderen. Er is grote behoefte aan woningen voor ouderen en met betaalbare koopwoningen zal de doorstroming op de koopmarkt bevorderen. In het integraal woningbouwprogramma staan in de huidige projecten al veel woningen geprogrammeerd voor starters en jongeren.

Fasering
De fasering behelst de verwachtte planning van het projecten. Om het resultaat van de varianten door te rekenen is er een indicatieve fasering opgesteld. In deze indicatieve fasering is uitgegaan van het slopen van het voormalige zwembad en het uitvoeren van de milieuonderzoeken in 2022. Het bouwrijp maken van het gebied in 2023. Vervolgens zal de uitgifte van de gronden in 2024 plaatsvinden en het woonrijp maken van het gebied in 2025.

Kosten
Verwervingskosten
Bij deze ontwikkeling hoeft geen grond verworven te worden van derden. De boekwaarde van de gronden die in eigendom zijn worden wel ingebracht in de grondexploitatie.

Civiele kosten
De kosten voor milieu bestaan uit de kosten van de sloop van het voormalige zwembad en het laten uitvoeren van (voor)onderzoeken (bodem, ecologie, akoestisch etc.). Door de locatie nabij Natura-2000 gebied, wordt ook rekening gehouden met stikstof onderzoeken.
Voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied is een raming opgesteld op basis van kengetallen en indicaties. Voor een meer nauwkeurige raming zal de afdeling beheer openbare ruimte een kostenraming moeten opstellen.

Overige kosten
Onder de overige kosten is een kostenpost opgenomen voor het uitkeren van eventuele planschade. Dit bedrag is gebaseerd op het aantal woningen in de nabije omgeving die schade zouden kunnen ondervinden van de ontwikkeling.

Plankosten
De plankosten zijn geraamd op basis van algemene kengetallen, waarbij een percentage is genomen van de civiele kosten voor het berekenen van de VTU (toezicht op uitvoering) kosten en overige plankosten.

Opbrengsten
In de opgestelde varianten zijn vier woningcategorieën opgenomen. De opbrengsten van het zorgconcept zijn bepalend aan de hand van referentieprojecten. Bij de projecten de Verwondering en Ter Aar vernieuwd verbonden zijn vergelijkbare concepten gerealiseerd. De opbrengsten van de sociale huurwoningen zijn gebaseerd op de grondprijsafspraken met de woningcorporaties. De grondopbrengsten van de betaalbare en dure koopwoningen zijn berekend op basis van de residuele grondwaardemethode. Daarbij is een inschatting van de VON prijs gemaakt vanuit vergelijkbare woningtype bij andere projecten. Voor de bouwkosten dient het bouwkostenkompas als onderbouwing.

Resultaten
In onderstaande tabel is het totaaloverzicht van de varianten te zien. Het resultaat geeft een bandbreedte aan van circa - € 0,9 miljoen tot circa € 0,6 miljoen, afhankelijk van het programma en de opbrengsten.

		variant 1	variant 2	variant 2+	variant 3	variant 3+	variant 4
Programma	Zorgconcept	1	0	0	0	0	0
	Sociale huur (ouderen)	4	25	30	9	11	11
	Betaalbaar (ouderen)	4	0	0	16	19	11
	Duur	0	0	0	0	0	8
	Totaal	9	25	30	25	30	30
Parkeren	Totaal	15	40	48	43	52	56
Ruimtegebruik	Uitgeefbaar	24%	26%	31%	27%	33%	37%
	Verharding	26%	26%	26%	26%	26%	26%
	Groen	40%	38%	33%	37%	31%	27%
	Water	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kosten	Verwerven	-	-	-	-	-	-
	Milieu	161.360	161.360	161.360	161.360	161.360	161.360
	Bouwrijp maken	205.506	204.216	206.367	204.216	206.367	202.926
	Woonrijp maken	421.856	420.542	416.438	419.229	414.879	411.595
	Overige kosten	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000
	Planvorming	289.626	288.578	287.792	288.049	287.164	284.458
	Totaal	1.338.348	1.334.696	1.331.957	1.332.855	1.329.769	1.320.339
Opbrengsten	Woningbouw	380.683	512.500	615.000	1.379.232	1.644.244	1.904.213
	Werken	525.000	-	-	-	-	-
	Totaal	905.683	512.500	615.000	1.379.232	1.644.244	1.904.213
Resultaten	Eindwaarde	-482.045,53	-900.254,64	-787.103,96	32.460,67	320.495,47	609.936,07
	Netto contante waarde	-445.335,56	-831.696,13	-727.162,39	29.988,64	296.088,28	563.486,65

Kanttekeningen en risico's

Boekwaarde gronden

Er is navraag gedaan bij financiën over de gronden en er lijkt geen boekwaarde te zijn op de gronden.

Slopen zwembad en trafo

In de ontwikkeling zijn de sloopkosten van het zwembad meegenomen. De kosten van het slopen van het zwembad is afwijkend van het slopen van een kantoorgebouw of school. Dit maakt het inschatten van de kosten lastiger. Er bestaat een risico dat de sloopkosten hoger uitvallen dan nu is geraamd. Daarnaast staat er ook een transformatorhuis op het terrein aan de voorzijde van het zwembad. Het is onduidelijk of dit gesloopt dient te worden.

Bestaande parkeerplaatsen

Er zijn circa 47 bestaande parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig. Daarnaast zijn er nog 45 bestaande parkeerplaatsen op het naastgelegen terrein (inclusief 2 parkeerplaatsen met laadpaal). Het benodigde aantal parkeerplaatsen in de uitgewerkte varianten zijn op basis van de Nota parkeernormen berekend. Daaruit blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen al aanwezig is binnen de bestaande situatie. Het is nog onduidelijk of de bestaande parkeerplaatsen behouden blijven, of dat deze aangepast moeten worden naar de nieuwe situatie. Vooralsnog zijn er wel kosten opgenomen om wijzigingen in de parkeersituatie aan te brengen.

Grondwerken en voorbelasten

Bij projecten op uitleglocaties (zoals Buytewech-Noord) moet de grond vaak worden voorbelast om verzakkingen te voorkomen. Bij binnenstedelijke locaties is dit niet altijd het geval. Vooralsnog zijn er geen kosten opgenomen voor het aanleveren en verwerken van zand en het voorbelasten van de grond. Als er wel grondwerkzaamheden benodigd zijn gaat dit meestal gepaard met hoge kosten.

Fasering

In deze indicatieve berekening is uitgegaan van een fasering van 2022 tot en met 2025. In werkelijkheid zou het zwembad in een later stadium (medio 2028) gesloopt worden in verband met de nieuwbouw van het zwembad. De grillige marktontwikkelingen zorgen ervoor dat er niet zover vooruit gekeken worden. Vandaar dat de fasering bij deze berekening afwijkt van de werkelijkheid.