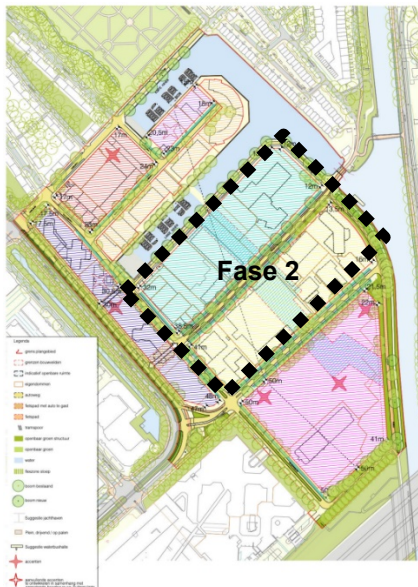


BIJLAGE 1 - Stand van zaken Havenkwartier en beschouwing fase 2

1. Inleiding

Als voormalig bedrijventerrein is het Havenkwartier een versteende wijk met veel leegstand. Besloten is om dit voormalige bedrijventerrein van Rijswijk de komende jaren te veranderen in een levendige, groene stadswijk waar bedrijvigheid, wonen en recreëren bij elkaar horen. Het Havenkwartier biedt hiervoor een unieke plek door de ligging bij de Vliet en met de haven.

Het Havenkwartier is onderdeel van de versterking van het vestigingsklimaat in de Plaspoelpolder. Deze vernieuwde werk-woonwijk draagt bij aan het oplossen van de woningnood én het behoud van passende ruimte van bedrijvigheid.



Afbeelding 1: ruimtelijke structuur ontwikkelkader

Korte voorgeschiedenis

De transformatie van het Havenkwartier verloopt stapsgewijs. Zo is in februari 2017 de Toekomstvisie Plaspoelpolder vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is het Havenkwartier aangewezen als een potentieel "aangenaam verblijfsgebied met functies als Bedrijfsmatig, kantoren, wonen, horeca en maatschappelijke voorzieningen". De gemeente is samen met de eigenaren, en kort daarna met alle belanghebbenden, op zoek gegaan naar uitwerking van deze doelstelling.

In mei 2019 zijn de verkennende notities "ontwikkelperspectief Havenkwartier" en "ruimtelijk kader Havenkwartier" aan de hand van een brief (IB 19.054) gepresenteerd in de raad. Daarna is een inspraaktraject gestart (IB 20.108, IB 20.138). Ook is de besluitvorming over de zogenoemde 'pioniersfase' (fase 0) opgestart; de bouw van ca 10.000 m² bvo voor bedrijven in Harbour Village, de transformatie van Metamorfose (62 woningen aan Koopmansstraat 1) en The Harbour House (142 woningen aan Burgemeester Elsenlaan 321).

Doelen Ontwikkelkader

In 2021 is door de gemeenteraad het Ontwikkelkader Havenkwartier vastgesteld, met als doel van het Havenkwartier een aantrekkelijke plek te maken waar het goed werken, wonen en verblijven is, als onderdeel van de versterking van de Plaspoelpolder. Besloten is om de openbare inrichting sterk te verbeteren en het gebied aantrekkelijker en veiliger te maken voor ondernemers. Naast extra groen tussen de gebouwen moet het water toegankelijk worden gemaakt om van te kunnen genieten. Bovenal is besloten om een grote sprong voorwaarts te maken in de thema's duurzaamheid, betreffende duurzame energievoorziening, klimaatadaptiviteit, mens- en natuurinclusiviteit, circulariteit en leefbaarheid.

Om dit te realiseren is er een Ruimtelijke Kader opgesteld. In het ruimtelijk kader zijn er twee doelstellingen. Het eerste doel is het verbeteren van 'het raamwerk' van de openbare ruimte. Dit gaat over de kwaliteit en uitstraling van de buitenruimte. Waarbij extra aandacht is gegeven aan de mogelijkheden om aantrekkelijke verblijfsplekken te realiseren. Het tweede doel is het geven van een goede invulling van de bouwvelden. Hierbij gaat het om thema's als functiemenging, samenhang en variatie, als ook een goede aansluitingen met en op de omgeving. In het Ruimtelijke Kader zijn deze doelstellingen concreet vertaald in zeven beginselen:

- 1) diversiteit; in werk- en woongebieden.
- 2) verbondenheid met de omgeving; door versterking en verankering van de identiteit.
- 3) samengaan van stad en natuur.
- 4) flexibiliteit; aanpasbaarheid is nodig bij de planvorming.
- 5) slimme systemen; sturen op duurzame mobiliteit.
- 6) buitenruimte als bindmiddel; door inrichting, begrenzing en gebruik van de openbare ruimte.
- 7) mensen maken het gebied; betrokkenheid en verrijking van ideeën van elkaar.

Fasering

In het Ontwikkelkader Havenkwartier is voor een fasegewijze ontwikkeling gekozen. In totaal is besloten tot een verandering van het programma als in onderstaande tabel.

In 2021	Programma Ontwikkelkader Havenkwartier
3 woningen	2.000-2.500 woningen
40.000 m ² bvo zelfstandige kantoren	0 m ² bvo zelfstandige kantoren
80.000 m ² bvo bedrijfsruimte	70.000 m ² bvo bedrijfsruimte
0 m ² bvo voorzieningen	10.000 m ² bvo voorzieningen 20.000 m ² bvo hotel

Tabel 1. Programma opgenomen in Ontwikkelkader Havenkwartier

Op koers

Het Ontwikkelkader Havenkwartier is het kader voor de transformatie van het Havenkwartier: van een bedrijvenlocatie met veel leegstand en ondermijning naar een levendig werk- en woongebied. Binnen de ontwikkelingsfasen van het Havenkwartier wordt een groot aantal deelplannen vernieuwd, zie tabel 2. Op dit moment zijn er zo'n 200 woningen bewoond en circa 10.000 m² bvo aan bedrijfsruimte in gebruik genomen. Voor zo'n 1.900 woningen, 20.000 m² bvo bedrijfsruimte en 10.000 m² bvo voorzieningen zijn de plannen in procedure of in voorbereiding. Ongeveer 60% van het aantal woningen valt in het betaalbare segment. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd en uitgebreid door het water van de haven toegankelijk te maken om zowel op als aan het water plezierig te verblijven.

Een belangrijke randvoorwaarde in het Ontwikkelkader is dat de gemeente ruimte wil houden voor werken. Er wordt gestuurd op het minimaal gelijk houden van het aantal m² bedrijfsruimte in het Havenkwartier. Dit sluit aan op het beleid van de provincie Zuid-Holland, de Metropoolregio Rotterdam en Den Haag en het ministerie van Economische Zaken. In een vastgesteld compensatieplan (bijlage 1) zijn reeds afspraken gemaakt over het behouden van m² bedrijfsruimten.

Op dit moment liggen we op koers met de uitvoering van het Ontwikkelkader. Er worden meer betaalbare woningen gerealiseerd dan aanvankelijk gepland. Over het aantal en aandeel betaalbare woningen zijn afspraken gemaakt met provincie en het ministerie van Binnenlandse Zaken. En er wordt ruimte voor voorzieningen en bedrijvigheid gemaakt.

Door externe wijzigingen zal op de Sijthoff-locatie worden ingezet op een kleinschalig hotel (zakelijke markt), bedrijfsruimten en woningen in plaats van op enkel een hotel en woningen.

Inmiddels is afgelopen zomer ook het betaald parkeren ingevoerd in samenspraak met ondernemers van het Havenkwartier. Ondernemers ervaren dat de parkeerdruk is afgenomen sinds juli 2024.

Ontwikkeling per september 2024	Intentie of anterieure overeenkomst gesloten	Woningen	Bedrijven	Gemengd
In gebruik				
Harbour Village	Ja	-	10.500 m ² bvo	-
De Metamorfose	Ja	62	-	-
The Harbour House	Ja	142	-	-
Vastgesteld door raad				
Harbourpark	Ja	301 (63 sociaal)	2.700 m ² bvo	3.200 m ² bvo
UrbanParks	Ja	600	1.350 m ² bvo	3.150 m ² bvo
In procedure				
De Havenmeester	Ja	199	-	350 m ² bvo
In ontwerp / 90%				
De aterman	Ja	128	1.300 m ²	900 m ² bvo
Sijthoff	Ja	672	14.400 m ² bvo	3.500 m ² bvo
Onbekend / fase 2				
Koopman	Nee	22		400 m ² bvo
Fase 2* al aanwezig	Nee		43.000 m ² bvo	
TOTAAL		2.124 woningen	73.250 m ² bvo (incl. bestaande bedrijvigheid)	11.500 m ² bvo

Tabel 2. Stand van zaken ontwikkeling conform IOK of AOK en aanwezige bedrijvigheid fase 2

Gebiedsontwikkeling is proces van lange adem

Gebiedsontwikkeling is een proces van lange adem. Gemiddeld duurt een binnenstedelijke ontwikkeling 7 tot 15 jaar. Een periode waarin eisen en wensen van de maatschappij en het economisch tijdsgewricht veranderen. Het is daarom belangrijk om tijdens het proces te reflecteren of zaken als doelstellingen, randvoorwaarden en eisen nog realistisch en wenselijk zijn.

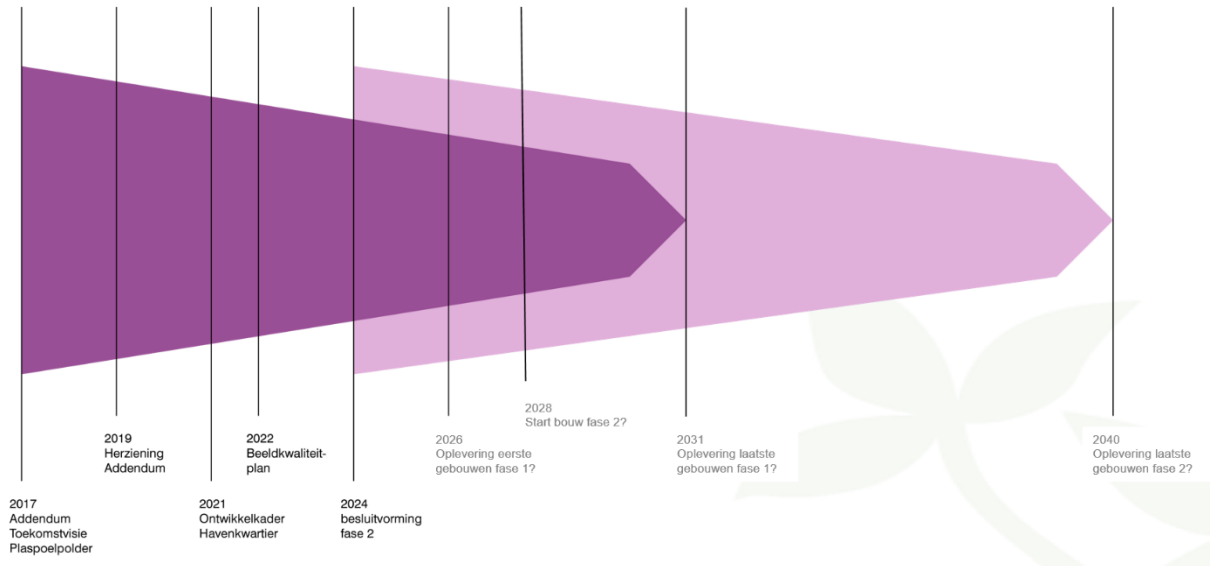
De (voorbereiding op de) gebiedsontwikkeling van het Havenkwartier is al vóór 2017 gestart. Na deze periode hebben diverse (mondiale) situaties plaatsgevonden welke van invloed zijn op de bouw en afzet van de bedrijfs- en voorzieningenruimten en woningen. In het Havenkwartier is daarom de reflectie ingepland tussen de realisatie van fase 1 en de verdere concretisering van fase 2 (zie afbeelding voor de overlappende vlakken).

Fase 2 is de laatste fase van het gehele Havenkwartier. Het is noodzakelijk om nu als gemeente na te denken over hoe we deze fase willen invullen om te voorkomen dat de ontwikkelingen in het Havenkwartier ergens onverwacht halverwege tot stilstand komen. Wij zien dat als een groot risico.

Als fase 2 stil komt te vallen heeft dat consequenties voor de leefbaarheid van bewoners en bedrijven omdat:

- mensen dan onnodig lang wonen en werken in een gebied dat verandert en gedurende die tijd grotendeels een bouwput blijft;
- de openbare ruimte en de locaties waar nieuwbouw moet komen niet goed zijn ingericht; naast een onplezierige uitstraling werkt dit ook overlast en ondermijning in de hand;
- onduidelijkheid over de uitvoering binnen de kaders maakt dat investeringen in het vastgoed uitblijven. Dit vergroot de kans op verloedering van het vastgoed en maakt dat structuren (zoals de langzaamverkeersroute door het gebied) niet kunnen worden aangelegd.

Het gebied krijgt dan niet de kwaliteit zoals in het Ontwikkelkader is voorzien



Afbeelding 2: schematische tijdslijn van (voorbereiding op) de gebiedsontwikkeling van het Havenkwartier

Keuzes fase 2 zijn nodig

In het Ontwikkelkader is opgenomen dat concrete afspraken over fase 2 pas kunnen worden gemaakt als fase 1 in aanbouw is. Het moment voor het maken van die concrete afspraken nadert. In fase 2 zijn de grondposities meer verdeeld dan in fase 1 waar met name ontwikkelaars gronden bezitten. In fase 2 zijn er naast ontwikkelaars/initiatiefnemers ook eigenaren/gebruikers en eigenaren/initiatiefnemers. Verschillende eigenaren en initiatiefnemers hebben aangegeven graag hun gronden te willen transformeren en anderen geven juist aan dat zij graag in het gebied hun bedrijf (in fase 2) willen voortzetten.

Ook anders dan in de eerste fase betreft het nu panden waar (meestal) bedrijvigheid is in plaats van leegstaande gebouwen. Er is zo'n 40.000 m² bvo bedrijvigheid in fase 2; deels leegstaand, deels in gebruik. Eigenaren willen duidelijkheid en weten wat de exacte kaders zijn van de gemeente, zodat zij keuzes kunnen maken voor hun (nabije) toekomst.

Vanuit marktpartijen hebben wij meegekregen dat de omstandigheden sinds de vaststelling van het Ontwikkelkader dermate zijn veranderd dat, met name om financieel economische redenen, realisatie van fase 2 binnen het gestelde kader niet zonder meer mogelijk is. Zij geven aan dat behoud van en/of ontwerpen met de 43.000 m² bedrijvigheid en het ontwikkelen van slechts 400 woningen niet rendabel kan. Zij verwachten dat de kosten voor de bouw niet meer kunnen worden gedekt uit de opbrengsten. De verwachte verkoop- en huurprijzen die dan gevraagd zouden moeten worden staan dan niet meer in verhouding tot de woon- of bedrijfsruimte. De ruimten worden dan waarschijnlijk niet afgenomen. Wij hebben een eigen analyse uitgevoerd (zie ook paragraaf 2) dat het beeld van de markt bevestigt. Daarnaast is ook het beleid (van landelijk tot en met gemeentelijk) intussen veranderd én zijn er andere (externe) omstandigheden waarom de situatie niet meer zo is als ten tijde van vaststelling van het Ontwikkelkader.

Redenen waardoor de situatie nu anders is dan in 2021 kon worden overzien, zijn onder andere:

- dat het hebben van (deels goed) lopende bedrijvigheid in fase 2 en de invoering van de Omgevingswet maakt dat meer dan in fase 1 ontworpen moet worden met milieu-maatregelen;
- een substantiële stijging van de (bouw)kosten (25% sinds 2021¹) welke niet meer kan worden terugverdiend met verhuur of verkoop;
- de recente landelijke wet- en regelgeving zet de exploitatie van huurwoningen onder druk. Hierdoor willen beleggers minder snel investeren en hebben ontwikkelaars veel moeite om afnemers te vinden voor de woningen;
- een (deels) betaalbaar woonprogramma (50% conform WBI-subsidie) is een randvoorwaarde voor het Havenkwartier geworden door nieuw gemeentelijk beleid en vanuit de voorwaarde voor de WBI-subsidie;

¹ Op basis van bouwkostenkompas

- het inspelen op veranderend beleid van verschillende overheden zoals extra energievoorzieningen in verband met (mogelijke) netcongestie en het inspelen op veranderend programma van eisen rond klimaatadaptatie. Deze ontwikkelingen zijn kostenverhogend en niet (altijd) afzet verbeterend.

1. Kern informatie

De omstandigheden om te komen tot haalbare ontwikkelingsmogelijkheden wijzigen voortdurend. Dat maakt het ook dat op financieel vlak risico's ontstaan. Niet alleen voor de ontwikkelaars, maar óók voor de gemeente. Het vervolg van fase 2 brengt voor de gemeente financiële risico's met zich mee. Om inzicht te krijgen in de argumenten over de haalbaarheid van het programma, hebben we een eigen analyse uitgevoerd. Dit is gedaan op basis van aannames en kengetallen zoals deze nu in de praktijk gehanteerd worden. Deze analyse wordt hieronder toegelicht.

Gemeentelijke bevindingen haalbaarheid resterend programma

Om te kunnen duiden of de stelling van de markt over het niet rendabel kunnen ontwikkelen van fase 2 is een exploitatie opgezet. Hierbij hebben we aannames gedaan, rekening houdend met actuele prijzen en de beleidsveranderingen. Ook is een aanname gedaan van volledige ontwikkeling van het gebied wat is aangemerkt als fase 2. In de praktijk zal dit hoogstwaarschijnlijk niet het geval zijn. Een deel van de huidige bedrijvigheid zal blijven bestaan. Voor de beoordeling of er een economische uitdaging kan bestaan bij het nu voorgestelde programma van 400 woningen is dit echter wel van belang. Uitgangspunt hierbij is immers dat heel fase 2 conform ontwikkelkader getransformeerd kan worden. Mede omdat anders bovengenoemde risico's blijven bestaan.

Voor de becijfering van het ontwikkelkader voor fase 2 zijn de volgende zaken (in financiële zin) onderzocht. Dit zijn de kosten en baten die een ontwikkelaar ook zou wegen alvorens over te gaan tot een investering:

1. De waarde van het vrij te maken terrein (inbrengwaarde)
 - a. De waarde van het pand
 - b. De waarde van de grond
 - c. De sloopkosten
2. Het gereed maken van het bouwterrein (bouwrijpmaken)
3. Het inrichten van het openbaar gebied (woonrijpmaken)
4. Bijkomende plankosten; kosten voor onder andere ontwerp en planvorming.
5. Te realiseren grondwaarde
 - d. Voor woningbouwdeel
 - e. Voor niet-woningbouwdeel

Ad 1. Kosten; de waarde van het vrij te maken terrein

Voor de berekening van de inbrengwaarde kan eerst worden begonnen met het bepalen van de waarde van de panden en de vrij te maken grond. Als basis is hiervoor gehanteerd een vaste waarde per m² BVO voor het in te leveren pand en een vaste waarde per m² grond (bedrijfsterrein). Voor deze globale berekening gaan we uit van waarden, gebaseerd op gangbare prijzen (op basis van huur, rendement etc) in Rijswijk:

1. De gehanteerde waarde per m² opstal is gesteld op € 725,00.
2. De gehanteerde waarde per m² grond is gesteld op € 275,00.

De voorlopige waarde voor het vastgoed (gebouw + grond) is becijferd op € 1.000 per m² BVO.

Vanzelfsprekend zal de waarde van de opstal per geval moeten worden vastgesteld, bijvoorbeeld door taxatie. De onderlinge verschillen zijn groot. Er is her en der sprake van gedateerd vastgoed, maar voor nu gaan we ervanuit dat de vervangingswaarde over het gebied ongeveer gemiddeld gelijk zijn.

In het gebied ligt ook een *parkeergarage* voor circa 300 parkeerplaatsen. Hiervoor is een voorlopige aanname gedaan van de huidige waarde. Hierbij is uitgegaan van het feit dat de parkeerplaatsen nu niet

voldoen aan de NEN-normen voor parkeren voor gebruikers en bezoekers en dat er achterstallig onderhoud is.

Voor bepaling van de oppervlakte van het te transformeren vastgoed is gebruik gemaakt van de BAG-administratie (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Hieruit is af te lezen dat er in de 2e fase sprake is van circa 43.200 m² BVO aan gebouwen.

Voor de *sloopkosten* is uitgegaan van € 30 per te slopen m² BVO². Er wordt zo'n 51.000 m² BVO gesloopt.

Inbrengwaarde per saldo

Nu we inzicht hebben in de te hanteren bedragen voor het vrijmaken van het terrein kan de inbrengwaarde worden berekend.

In te brengen m ² BVO bedrijfsruimte:	43.237 m ² BVO X € 725 =	€ 31,3 miljoen
In te brengen bedrijventerrein:	54.010 m ² X € 275 =	€ 14,9 miljoen
Inbrengwaarde parkeergarage	300 X € 10.000 =	€ 3,0 miljoen
Sloopkosten:	51.481 m ² BVO X € 30 =	<u>€ 1,5 miljoen</u>
Inbrengwaarde		€ 50,7 miljoen

Ad 2. Bouwrijpmaken

Het bouwrijpmaken van het terrein kent een groter oppervlak dan de in te brengen oppervlakte bedrijventerrein. Ook het gemeentelijk deel openbaar gebied, dat immers niet hoeft te worden verworven, zal bouwrijp moeten worden gemaakt.

Het totale oppervlak van het plangebied is gesteld op 69.000 m². Voor het bouwrijpmaken is hiervoor een normbedrag aangehouden van € 40 per m².

Het totaalbedrag voor bouwrijpmaken komt hiermee op (69.000 X € 40=) € 2,8 miljoen

Ad 3. Woonrijpmaken

Het niet-uitgeefbare gebied zal worden ingericht t.b.v. openbare doeleinden (woonrijpmaken).

Het totale oppervlak in te richten gebied is gesteld op 17.250 m². Dat is 25% van het totale plangebied.

Dit gebied kan worden onderscheiden in groen/water en verharding. Ook hier wordt gerekend met bedragen op basis van ervaringscijfers.

Voor het groendeel is een oppervlakte aangehouden van 3.450 m ² X € 25,- =	€ 0,1 miljoen
Voor de verharding is een oppervlakte aangehouden van 13.800 m ² X € 180,- =	<u>€ 2,5 miljoen</u>
Het totaalbedrag voor het woonrijpmaken komt hiermee op	€ 2,6 miljoen

Ad 4. Plankosten

De plankosten worden berekend over bovenstaande geraamde bedragen met uitzondering van de waarde van de in te brengen grond en de te slopen gebouwen. Over dit bedrag is (globaal) een percentage van 25% gehanteerd (over de sloopkosten, en bouw- en woonrijpmaken) voor de bepaling van de hoogte van de bijkomende plankosten. Per saldo is rekening gehouden met een bedrag van € 1,7 miljoen.

De totale investering bedraagt dan:

Inbrengwaarde	€ 50,7 miljoen
Bouwrijpmaken	€ 2,8 miljoen
Woonrijpmaken	€ 2,6 miljoen
Plankosten	<u>€ 1,7 miljoen</u>
Totaal	€ 57,8 miljoen

De totale kostenraming komt hiermee uit op circa € 57,8 miljoen.

Met deze aannames is vraagt het realiseren van bouwrijpe grond een investering van van ca € 57,8 miljoen. Het is berekend op basis van deze aannames en daarmee is er een onzekerheid over het exacte bedrag. We gaan daarom uit van een onzekerheidsmarge van 20%. De totale kostenraming komt daarmee op € 46,2 tot 69,3 miljoen. Om investeren in vastgoed en publieke ruimte aantrekkelijk te

² Bron bouwkostenkompas.nl

maken voor eigenaren (en /of ontwikkelaars) zal er uiteindelijk een winst te behalen moeten zijn. Die winst komt tot uiting in de te realiseren grondwaarde. De te realiseren grondwaarde is gebaseerd op het te bouwen programma. Die grondwaarde zal dus die (bandbreedte van) € 57,8 miljoen moeten bedragen om eigenaren te bewegen tot investeren/transformeren.

Ad 5. Opbrengsten; De te realiseren grondwaarde

De berekening van de grondwaarde is vanzelfsprekend een afgeleide van het te realiseren beoogde programma. Dit programma is door Studio Hartzema in een schetsplan van 18 maart 2024 weergegeven.

Het gehanteerde programma komt neer op:

1. 39.450 m² BVO Commerciële bedrijfsruimte
2. 38.700 m² BVO wonen

Bij dit schetsplan van Studio Hartzema is enkel ruimtelijk getest hoe het aantal m² bedrijfsruimte en wonen zou kunnen uitpakken conform ontwikkelkader. Hierbij is nog geen rekening gehouden met bedrijven die willen blijven in hun huidige pand en andere zaken als bedrijven- en milieuzonering. Het schetsplan laat zien dat wonen (groene kleur) zich langs het water en de doorsteek zou kunnen concentreren. De bedrijfsmeters (roze) kunnen het beste langs de wegen worden gesitueerd.



Figuur: ruimtelijke schetsplan t.b.v. testen aantal m²



Figuur: ruimtelijke structuur ontwikkelkader uitsnede fase 2

Wonen

Conform ontwikkelkader en vastgelegde afspraken is er in totaal ruimte voor 367 woningen in fase 2. Hiervan zijn 63 woningen grondgebonden. 304 woningen zijn gestapeld uit te voeren. Uitgaande van 30% sociaal, conform coalitieakkoord, en 50% betaalbaar conform WBI, leidt dat tot de volgende uitgangspunten:

Appartementen Markt:	195	19.500	van	100	m ² BVO gemiddeld
Appartementen sociaal:	109	8.175	van	75	m ² BVO gemiddeld
Grondgebonden woningen	63	11.025	van	175	m ² BVO gemiddeld
Totaal	367	38.700	m ² BVO wonen		

Bij dit programma zou een grondwaarde van circa € 27,1 miljoen kunnen worden behaald. Voor de

berekening is een voor de sociale appartementen een vast bedrag per woning gehanteerd van € 20.000. Voor de markt woningen is de grondwaarde berekend aan de hand van de residuele grondwaardemethode.³

Bedrijfsruimte

In het Ontwikkelkader is bepaald dat circa 70.000 m² bedrijfsruimte zal blijven in het Havenkwartier; hierbij hebben ook alle bedrijven de mogelijkheid in het plangebied te blijven. Er is daarom gerekend en getekend met circa 39.450 m² bedrijfsruimte.

Voor de berekening van de grondwaarde voor het bedrijvendeel is het volgende aangenomen:

- 10.000 m² BVO is uitgevoerd als roldeur-bedrijvigheid in 2 lagen;
- 10.000 m² BVO is uitgevoerd als bedrijfsverzamelgebouw in 3 lagen;
- 19.450 m² BVO is uitgevoerd als bedrijvigheid in productie en opslag in 2 lagen.

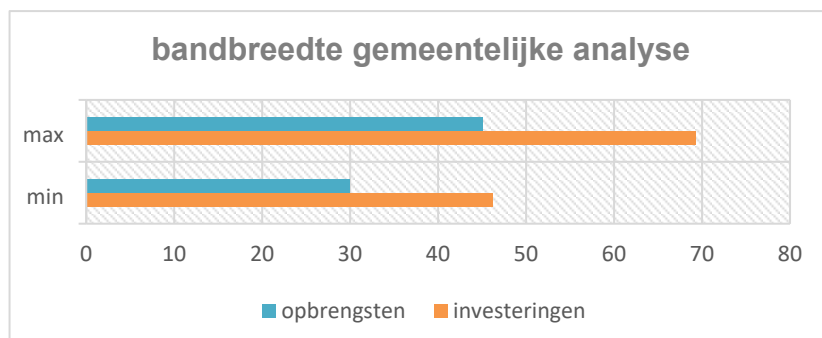
Bij dit programma kan een grondwaarde van circa € 10,5 miljoen kan worden behaald. Voor de berekening van de grondwaarde is, net als bij de woningen, ook hier gekeken naar het verschil tussen de marktwaarde en de bouwkosten. Hiermee wordt de residuele grondwaarde berekend.

De totale grondwaarde bij volledige ontwikkeling van alle vier kwadranten komt dan uit op:

De totale grondwaarde voor woningbouw	€ 27,1 miljoen
De totale grondwaarde voor bedrijfsruimte	€ 10,5 miljoen
Grondwaarde totaal	€ 37,6 miljoen

Ook dit getal is berekend op basis van deze aannames en daarmee is er een onzekerheid over het exacte bedrag. We gaan daarom uit van een onzekerheidsmarge van 20%. De totale opbrengst komt daarmee op € 30 tot 45,1 miljoen.

Voorlopige conclusie



In totaal komt het saldo dan uit op:

Grondwaarde totaal	€ 37,6 miljoen
Geraamde investering	€ 57,8 miljoen
Saldo	- € 20,2 miljoen

Het totaal van de geraamde investeringen bedraagt € 46,2 tot 69,3 miljoen. Gelet op de geraamde opbrengsten van € 30 tot 45,1 miljoen moet worden geconcludeerd dat puur vanuit financieel perspectief het niet eenvoudig is om de gebiedsontwikkeling met het nu voorgestelde nieuwbouwprogramma te realiseren. Deze berekening is gebaseerd op aannames, en een variatie in wel of niet (her)ontwikkelen leidt tot andere uitkomsten. Voor de gebiedsontwikkeling in zijn geheel is het minstens een signaal om na te denken of en welke sturing de gemeente wil hebben op het gebied.

³ Residuele grondwaarde: De marktwaarde van de woning minus de bouw- en bijkomende kosten.