Bijlage 1. TOELICHTING GRONDEXPLOITATIE ALLEMAN KWARTIER DEEL 1

Datum 29 MAART 2024
Betreft Alleman Kwartier

1. Algemene toelichting project

Met de nieuwbouw van de sporthallen bij Pandora en het Amstelveen College is de Bankrashal buiten gebruik genomen. In 2016 is de hal gesloopt, waardoor deze locatie als bouwlocatie is vrijgekomen. Tegelijkertijd is er een tweetal ontwikkelingen in de directe omgeving. Het wijkcentrum Alleman is sterk verouderd waarbij uitgebreide renovatie noodzakelijk is, maar het financieel en kwalitatief aantrekkelijker is om nieuw te bouwen. Het Medisch Centrum Bankras waar onder andere een huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk en fysiotherapie zijn gevestigd, willen uitbreiden met apotheek Bankras die nu elders is gevestigd.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is woningbouw bestaande uit 123 appartementen in een gevarieerde segmentering (incl. 24% sociaal), een nieuw te bouwen wijkcentrum en een medisch centrum. Het wijkcentrum en het medisch centrum vormen één gebouw. De gemeente gaat dit bouwen en blijft eigenaar van het wijkcentrum en een deel van het medisch centrum.

Het plangebied is circa 16.700 m2 in omvang. Er wordt circa 3.900 m2 uitgegeven. De rest van de grond wordt ingericht als openbare ruimte. De gemeente is eigenaar van een groot deel van de gronden in het plangebied. Alleen het huidige medische centrum is niet in eigendom van de gemeente. Deze is van Eigen Haard. Aankoop en sloop van dit centrum zijn in de grondexploitatie opgenomen.

Aangezien gronden bouwrijp worden gemaakt en er sprake is van uitgifte door de gemeente, dient er door de gemeenteraad een grondexploitatie te worden vastgesteld. Het gaat om een zogenaamde BIE (Bouwgrond In Exploitatie). De BIE is het financieel kader bij de transformatie van het plangebied.

Voor de voorbereiding van deze ontwikkeling bestaat een zogenaamde AGIV (Actieve Grondexploitatie In Voorbereiding). Voorbereidingskosten zijn in deze AGIV terecht gekomen. Zodra de BIE is vastgesteld, vervalt de AGIV. De reeds gemaakte kosten en opbrengsten (de boekwaarde) van de AGIV worden meegenomen in de BIE.

Er is één grondexploitatie voor het totale plangebied. Er worden in het plangebied vier bouwblokken gerealiseerd.. Deze zijn genummerd als G1 tot en met G4. G1 is het wijkcentrum met het medisch centrum aan den Bloeyenden Wijngaerdt. G2 is een appartementenblok aan het Oostelijk Halfrond. G3 en G4 zijn appartementenblokken aan den Bloeyenden Wijngaerdt. Deze hebben een sterke samenhang. G3 en G4 kunnen namelijk pas gerealiseerd worden als G1 is opgeleverd. Er is dus sprake van een volgordelijkheid voor G1, G3 en G4. Ondanks dat er één grondexploitatie voor het totale

plangebied bestaat, is de mate van detaillering voor het deel met G1 en G2 groter dan voor het deel G3 en G4. De bouwblokken kennen een ruimtelijke (groen en parkeren) en een chronologische samenhang. Daarom wordt er één grondexploitatie vastgesteld.

2. Eigendommen

In figuur 1 zijn de grondeigendommen in het plangebied weergegeven. De gemeente is eigenaar van de gronden die op de tekening groen gearceerd zijn weergegeven. Naast de gemeente heeft woningcorporatie Eigen Haard ook een eigendom. Het gaat om het huidige medisch centrum (oranje).



Figuur 1: Weergave grondeigendommen

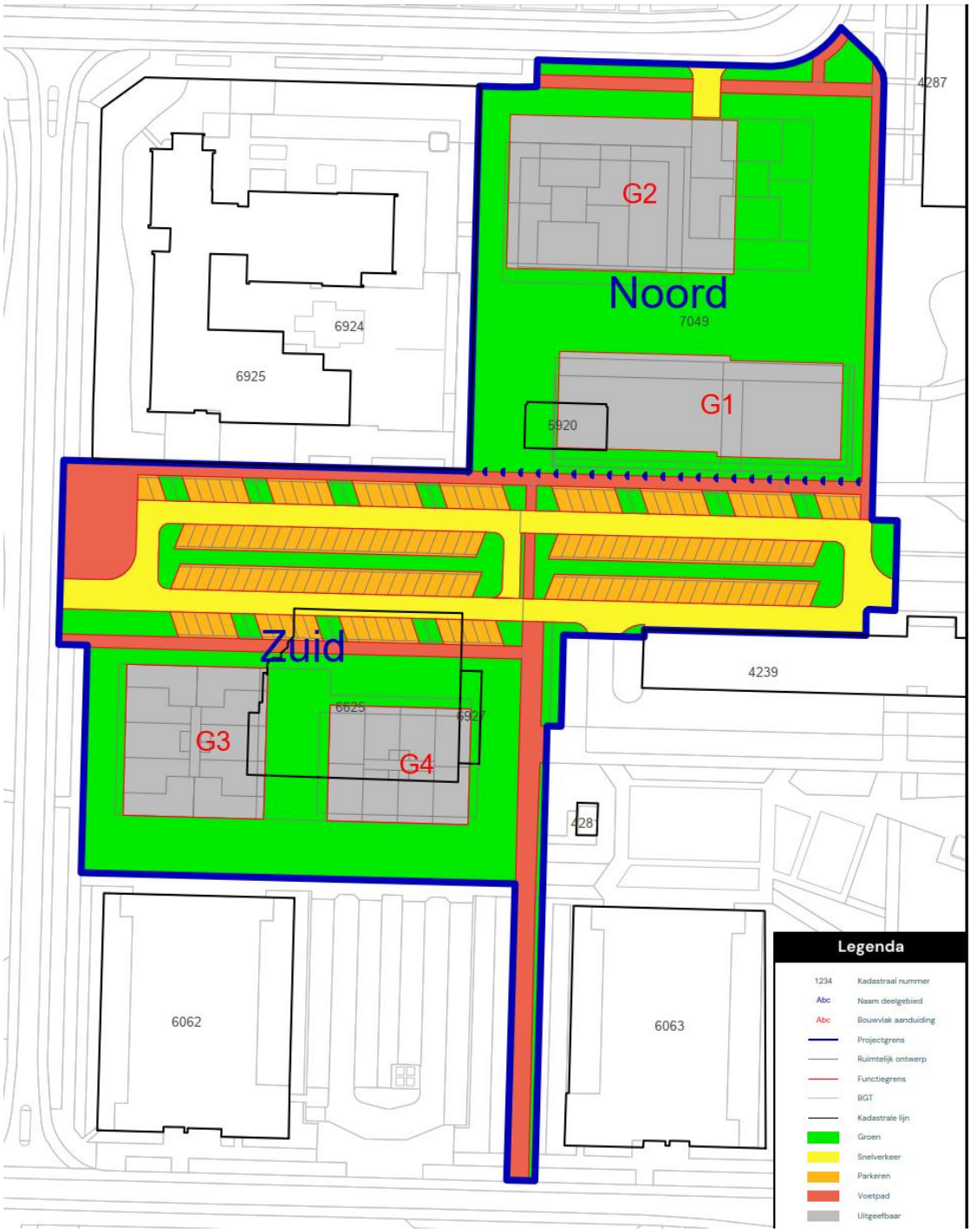
De kadastrale percelen in het plangebied zijn in tabel 1 weergegeven.

Eigendomssituatie totaal			
Nummer	**eigendom**	**opp. (m2)**	**%**
5920	Gemeente Amstelveen	149	0,9%
6625	Eigen Haard	1.289	7,7%
6927	Gemeente Amstelveen	76	0,5%
6926	Gemeente Amstelveen	15.194	90,9%
Totaal		**16.708**	**100%**

Tabel 1: kadastrale percelen

3. Ruimtegebruik

Het totale plangebied van de grondexploitatie is 16.708 m2 groot. De grondexploitatie omvat 2 deelgebieden.
Deelgebied 1 bestaat uit de beoogde bouwkavels G1 en G2 (Noord). Deelgebied 2 bestaat uit de beoogde bouwkavels G3 en G4 (Zuid) inclusief -de parkeerplaatsen aan- den Bloeyenden Wyngaerdt (figuur 2).



Figuur 2: Ruimtegebruik Alleman

Bovenstaande verkaveling leidt tot het ruimtegebruik weergegeven in tabel 2.

Toekomstig ruimtegebruik G1+G2	**opp. (m2)**
Plangebied	**7.272**
Uitgeefbaar	2.421
Groen	3.397
Verharding	1.454
Water	-
Totaal	**7.272**

Tabel 2a: ruimtegebruik grondexploitatie deel G1 en G2

Toekomstig ruimtegebruik G3+G4	**opp. (m2)**
Plangebied	**9.436**
Uitgeefbaar	1.484
Groen	2.240
Verharding	1.887
Parkeren verharding (rond Den Bloeyer	3.825
Wegen	-
Totaal	**9.436**

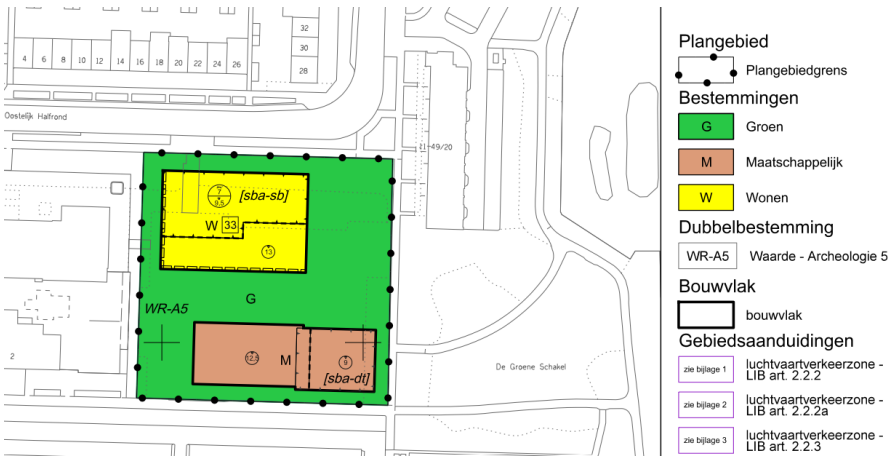
Tabel 2b: ruimtegebruik grondexploitatie deel G3 en G4

Toekomstig ruimtegebruik totaal		
Plangebied		**Aandeel**
Uitgeefbaar	3.905	23%
Groen	5.636	34%
Verharding	7.167	43%
Water	-	0%
Totaal	**16.708**	**100%**

Tabel 2c: ruimtegebruik grondexploitatie totaal

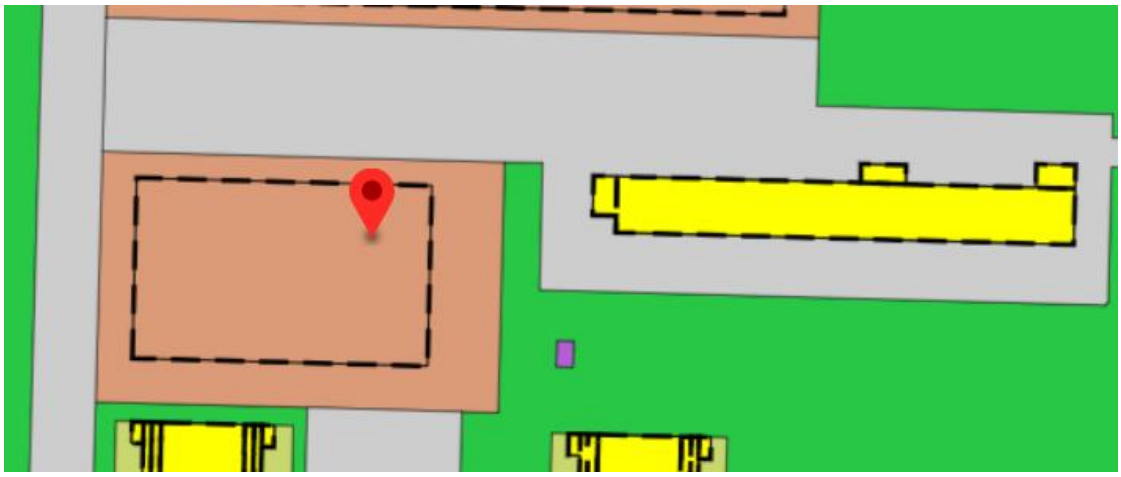
4. Planologische situatie

Voor het plangebied Alleman Kwartier voor G1 en G2 is het ontwerp bestemmingsplan “Oostelijk Halfrond 9” van kracht. Deze wordt gelijktijdig met deze grondexploitatie aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Voor G1 is de bestemming “maatschappelijk”. Voor G2 is de bestemming “wonen”. Zie ook figuur 3.



Figuur 3: ontwerp bestemmingsplan Oostelijk Halfrond 9

Op G3 en G4 is het bestemmingsplan ‘Amstelveen Noord - Oost’ van toepassing. Binnen de contouren van het plangebied is de enkelbestemming ‘maatschappelijk’ van toepassing. Zie figuur 4. Voor de beoogde ontwikkeling van G3 en G4 is een planologische procedure nodig.



Figuur 4: bestemmingsplan Amstelveen Noord-Oost (uitsnede)

5. Bouwprogramma

Het bouwprogramma bestaat uit 123 appartementen waarvan 30 sociale huur (24%), 60 middelduur laag en 33 middelduur midden. Daarnaast is de bouw van een solitair gebouw beoogd met een medisch centrum van 2.000 m2 bvo en een wijkcentrum van 800 m2 bvo. (tabel 2b)

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in het gebied. Zie tabel 3c. Daarbij is nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik. Het medisch centrum en de functie wonen hoeven immers niet volledig gelijktijdig gebruik te maken van parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen in G2 is indicatief weergegeven. In dit gebouw is (planologisch) ruimte voor de realisatie van parkeerplekken.

Vastgoedprogramma	**aantal**	**%**
G4: Sociale huur 60 go	30	24%
G2: Appartement, MD koop	33	27%
G3: MD koop laag 60 go (excl. parkeren)	60	49%
Totaal	**123**	**100%**

Tabel 3a: beoogd woonprogramma Alleman Kwartier

Programma gebouw 1	**m2 bvo**
medisch centrum	2.047
wijkcentrum	769
totaal bvo	**2.816**

Tabel 3b: beoogd voorzieningenprogramma Alleman Kwartier

Parkeervraag	**norm**	**totaal**
G4: Sociale huur 60 go	0,6	18
G2: Appartement, MD koop	1	33
G3: MD koop laag 60 go (excl. parkeren)	1	60
Medisch Centrum	1,2 per kamer	32
Wijkcentrum	geen	-
Totaal		**143**

Voormalige parkeervraag	**norm**	**totaal**
Sporthal	1,8	54
Medisch Centrum	1,6	11
Wijkcentrum	geen	0
Totaal		**65**

Parkeerplaatsen toe te voegen	**78**

Aanwezig na reconstructie	155
Aantal gebouwd toe te voegen G2 (indicatief)	22
Aanwezig nu	99

Netto toevoeging	**78**

Tabel 3c: parkeervraag en parkeerprogramma

6. Fasering

De grondexploitatie gaat uit van eindjaar 2029. In dat jaar zijn G3 en G4 al uitgegeven en is het omliggende gebied woonrijp gemaakt. Het woonrijp maken van de parkeerplaatsen aan den Bloeyenden Wyngaerdt kan al uitgevoerd worden voordat G3 en G4 opgeleverd zijn. Het bouwverkeer hoeft namelijk niet van den Bloeyenden Wyngaerdt gebruik te maken. Dat is ook prettiger voor de gebruikers en bewoners van het gebied.

<u>Kosten</u>

Bouwrijp maken G1 en G2	2025
Woonrijp maken G1 en G2	2028
Sloop G3 en G4	2027
Bouwrijp maken G3 en G4	2028
Woonrijp maken G3 en G4	2028

<u>Opbrengsten</u>

Gronduitgifte G1 en G2	2026
Gronduitgifte G3 en G4	2028 en 2029

7. Financiële historie en krediet

In de zogenaamde AGIV zijn de voorbereidingskosten opgenomen die zijn gemoeid met de grondexploitatie. Het gaat om de reeds geboekte kosten (t/m 1-1-2024) en de kosten die geraamd zijn voor jaarschijf 2024. Tot vaststelling van de BIE, vormt dit het krediet voor de voorbereidingskosten.

Zodra de BIE is vastgesteld, worden de kosten (en opbrengsten) uit de AGIV meegenomen in de BIE. De AGIV wordt daarmee neutraal afgesloten.

Per 1-1-2024 bedraagt de boekwaarde in totaal **€ 692.000,=**. De boekwaarde bestaat grotendeels uit de kosten van de sloop van de Bankrashal, onderzoeken en andere plankosten.

8. Stand van zaken van het project

Op 1 juli 2020 is de startnotitie vastgesteld. Vervolgens heeft uitwerking van de plannen plaatsgevonden. Hierbij heeft met name voor de ontwikkeling van G2 uitgebreide participatie plaatsgevonden. Inmiddels is het bestemmingsplan voor G1 en G2 ter inzage gelegd. Zienswijzen zijn afgewogen. De volgende stap is vaststelling van het bestemmingsplan voor G1 en G2 en vaststelling van de grondexploitatie voor het totale gebied. Voor G3 en G4 zullen op een ander moment de planologische procedures doorlopen worden.

Er is een samenwerkingsovereenkomst met de medici in voorbereiding, waarin (o.a. financiële) afspraken worden gemaakt over de bouw van het centrum en het verkrijgen van een deel van het eigendom. Per planfase is en wordt een exploitatiebijdrage in rekening gesteld.

9. Gehanteerde uitgangspunten

Parameters

- De gehanteerde parameters zijn conform door het college vastgestelde parameters voor 2024 e.v. (tabel 4) Eenheidsprijzen zijn -zoals gebruikelijk- op prijspeil eind 2024 in deze grondexploitatie opgenomen.

Opbrengsten

- De ramingen van de grondwaarden in de grondexploitatie zijn gebaseerd op residuele grondwaardemethode en de vaste grondprijzen op basis van de Grondprijzenbrief 2024 (sociale huur en niet-commerciële voorziening). Ter onderbouwing zijn onder andere taxaties van referentieprojecten gebruikt.
- De uiteindelijke grondopbrengsten voor woningbouw (m.u.v. sociale huur) zullen via een tenderprocedure tot stand komen.

Kosten

- Voor de verwerving wordt rekening gehouden met aankoop op basis van de complexwaarde.
- Civiele kosten zijn geraamd op basis van de stedenbouwkundige verkaveling, normgetallen, ruimtegebruik en eenheidsprijzen uit het planeconomisch prijzenboek.
- De interne plankosten zijn geraamd conform het plankostenmodel 2024.
- PEAT (kosten voorbereiding en toezicht bij het civiele werk) is op basis van 23% van de raming van de kosten van het sloop, bouw- en woonrijp maken.

Parameters	2023 *werkelijk *)*	2024 *prognose*	2025 *prognose*	2026 e.v. *prognose*
Parameter kostenstijging				
GWW (incl. sloop en sanering)	**2,0%**	**2,5%**	**2,5%**	**2,0%**
Plankosten en onderzoeken	**6,0%**	**3,0%**	**3,0%**	**2,5%**
Parameter opbrengstenstijging				
Woningbouw	**0,0%**	**1,0%**	**1,8%**	**1,8%**
Niet-woningbouw	**0,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**
Parameter rekenrente				
Rekenrente Amstelveen	**1,72%**	**1,80%**	**1,80%**	**1,80%**

Tabel 4: Vastgestelde parameters 2024 e.v.

10. Fiscaliteit

Voor het grootste deel van het plangebied bestaan geen bijzonderheden. De BTW op de inrichting van de openbare ruimte is compensabel. De BTW over de kosten die ten grondslag liggen aan de uitgifte van de kavels, maakt de gemeente als ondernemer. Die BTW is verrekenbaar.

In het plangebied is wel één bijzonderheid. Het gaat daarbij om G1. Voor de uitgifte van deze kavel gelden verschillende grondslagen. Dit heeft te maken met de wijze waarop het gebouw in gebruik wordt genomen.

Ruim de helft van het gebouw (55%) komt in eigendom van een verzameling van medici. Zij verkrijgen appartementsrechten. Qua fiscaliteit geldt hier hetzelfde als voor de overige kavels. De BTW over de kosten die ten grondslag liggen aan de uitgifte, maakt de gemeente immers als ondernemer.

Ruim een kwart (27%) van het gebouw wordt in gebruik genomen als wijkcentrum. Dit deel van het gebouw blijft in eigendom van de gemeente en wordt niet verhuurd noch verkocht. Dit betekent dat bij de levering van dit deel van het gebouw aan de afdeling Vastgoed er een factuur met BTW wordt verstuurd.

Tot slot blijft circa 18% van het gebouw in eigendom van de gemeente, maar wordt verhuurd aan een aantal medici (huisartsen). De BTW over de kosten die ten grondslag liggen aan de uitgifte van -dit deel- van de kavel kan de gemeente als ondernemer niet verrekenen. Dit wordt als kostprijsverhogend gezien. Deze kosten komen voor rekening van de grondexploitatie.

11. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

De grondexploitatie van Alleman Kwartier laat een geraamd resultaat zien van **€ 3.408.000 voordelig op eindwaarde** (31-12-2029). Dit resultaat is als volgt opgebouwd:

Nominale kosten: € 5.735.000
Kostenstijging en rentekosten: € 398.000
Totaal kosten: € 6.133.000

Nominale opbrengsten: € 8.944.000
Opbrengstenstijging: € 597.000.
Totaal opbrengsten: 9.541.000.

Er worden vier bouwkavels uitgegeven. De kavels G3 en G4 zijn afhankelijk van de realisatie van G1. De kavel G2 kan in beginsel autonoom worden ontwikkeld.

Een nadere toelichting over de grondexploitatiebegroting is opgenomen in de geheime Bijlage 2.

12. Financiële risico's en kansen.

Risicomanagement is een continu proces. Risicoanalyses vinden daarom periodiek plaats, zodat er altijd een accuraat beeld van de risico's bestaat. Er heeft voor dit project ook een risico-inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij zijn projectspecifieke risico's geïnventariseerd en waar mogelijk gekwantificeerd. De gekwantificeerde risico's alsmede de marktrisico's zijn input voor de zogenaamde Monte Carlo analyse. De Monte Carlo analyse laat op basis van kansberekening zien of er rekening moet worden gehouden met een benodigde weerstandscapaciteit. Aangezien het geraamde projectresultaat op basis van de ondergrens van 90% nog steeds voordelig is, hoeft er geen weerstandscapaciteit te worden aangehouden. De grafieken staan weergegeven in bijlage 2.