Zoetermeer

16 januari 2023

Geachte leden van de commissie Stad,

Dit is een aanvulling op mijn zienswijze. Ik ben stedenbouwkundige van opleiding en adviseur van specialistisch vastgoed van beroep. Wekelijks reken ik dergelijke ontwikkelingsplannen door voor mijn werk bij Cushman & Wakefield. En dat al twintig jaar. Een ervaring die ik graag met u deel.

Dit plan heeft onvoldoende kwaliteit en mede daardoor wordt de grond te goedkoop geruild / verkocht aan de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar heeft ca 6.000 m2 kadastraal met daarop twee oude gebouwen uit 1990 van in totaal ca 8.000 m2 vloeroppervlak gekocht voor ca. EUR 7 mio, volgens het openbare kadaster. Hij mag en wil daar een (half) ondergrondse parkeerkelder en ca 350 woningen in hoogbouw tot ca 20 etages op realiseren. Dat wordt al gauw ca 35.000 m^2 vloeroppervlak op een footprint van ca 10.000 m^2. Een investering van naar mijn inschatting ca EUR 110 mio en een opbrengst van bijna 130 mio.

Bij een marktconforme grondwaarde van ca EUR 50.000 per woning is dat plan met 350 hoogbouw-woningen al gauw EUR 17 mio waard. Hoe die grondruil ook is of wordt vormgegeven. Als iemand iets inbrengt van EUR 7 mio waarde en er iets met een waarde van EUR 17 mio voor terug krijgt, dan is dat wettelijk gezien “ongerechtvaardigde staatssteun” van ca EUR 10 mio.

Maar het is nog erger. Dit betreft nu nog een slecht en ondoordacht plan. Het plan kan veel beter gemaakt worden: met (paradoxaal genoeg) minder woningen in middelhoogbouw. Dat geeft namelijk:

1. meer kwaliteit, beter passend in de omgeving
2. meer opbrengsten per m^2 woning
3. Een betere netto-bruto verhouding van het vloeroppervlak ca 90% ipv ca 80%
4. ca 10% minder bouwkosten per m^2 woning en vooral minder (van die dure) ondergrondse parkeerplaatsen.

De waarde van de grond onder een middelhoogbouw plan met ca 220 woningen en 220 parkeerplaatsen wordt dan al gauw EUR 20 mio. Door te switchen naar middelhoogbouw kan de gemeente dus waarde toevoegen aan het plan en aan de stad. En tegelijkertijd de omwonenden gerust stellen.

Hoogbouw torens zijn hier niet de oplossing. De vorige wethouder wist dat nog niet. Een hoge paal is vast en zeker niet altijd beter. Uit onderzoek blijkt waarom niet:

1. dit is geen echte centrumlocatie,
2. er is geen interessant uitzicht op de hoogbouw etages boven de 10e,
3. hoogbouw etages leveren hier dus geen extra opbrengst,
4. hoogbouw torens leveren
    a. minder kwaliteit,
    b. meer kosten,
    c. slechtere netto-bruto verhouding van het vloeroppervlak (NVO/BVO)
    d. ongunstigere verhouding gevel/vloeroppervlak
    e. slechts een marginale besparing op grondgebruik
    f. en er zijn meer dure ondergrondse parkeerplaatsen nodig.

Het optimum ligt mijns inziens in middelhoogbouw met:

- maximaal 10 lagen
- ca 200 woningen,
- ca 200 (half)-ondergrondse parkeerplaatsen
- parkeernorm 1:1

Dat is de sweet spot. Kwalitatief beter en financieel gunstiger voor de gemeente.

U kunt uw grond dus 2 x beter en duurder verkopen/ruilen.

Dank u voor uw aandacht. Succes met heroverwegen. Ik hoor graag van u.

Leopold Willems

Bijlagen:

Breejen, F, den en Kooiman, M,

Hoogbouw de oplossing voorwoningbouwopgave, hoogbouw of laagbouw & brownfield of greenfield, in: Grondzaken en gebiedsontwikkeling, oktober 2018.

Eigen indicatieve berekening:

- hoogbouw

- middelhoogbouw