

Notitie grondexploitatie Kwadrant B&F

Inleiding

In deze notitie worden de uitgangspunten en kaders van de grondexploitatie van de ontwikkeling Kwadrant B&F toegelicht. Het vaststellen van de grondexploitatie betekent dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten, de inhoudelijke keuzes en de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast na kennis te hebben genomen van de bestaande risico's en kansen.

Planbeschrijving

De te ontwikkelen locatie Kwadrant B&F is gelegen tussen de Australiëweg in het noorden, de Oostweg in het oosten, de Van der Hagenstraat in het zuiden en de Zegwaartseweg in het westen. De grond is eigendom van de gemeente. De locatie was in het verleden grotendeels in gebruik voor siertuinen.



Afbeelding 1: plangebied met plangrens

Het ambitiedocument Kwadrant B&F dat op 5 maart 2018 (DOC-2017-006675) door de gemeenteraad is vastgesteld, vormt het vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling op deze locatie. Op 14 juli 2020 heeft het college het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelcombinatie vastgesteld. Dit plan vormt de basis voor verdere werkzaamheden om de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken.

Het doel van de ontwikkeling van het gebied Kwadrant B&F is woningbouw met een nieuw en onderscheidend groen-stedelijk woonmilieu als aanvulling op het brede woonpalet in Zoetermeer.

Om het plan mogelijk te maken dienen fysieke ingrepen gedaan te worden waaronder het verleggen van de Edisonstraat. Hiernaast dient het bestemmingsplan te worden herzien.

De financiële vertaling van het Stedenbouwkundig plan is verwerkt in deze grondexploitatie. De einddatum van alle werkzaamheden binnen deze herontwikkeling is 31 december 2027. Na afronding van het plan zullen er 536 woningen zijn gerealiseerd. Onderaan is het indicatief programma gespecificeerd. De aantallen in het programma kunnen bij de verdere planuitwerking nog wijzigen.

Woningbouw	
Sociale huur	150
Goedkope huur	0
Midden huur	200
Dure huur	0
Goedkope koopwoning	0
Middeldure koopwoning	0
Dure koopwoning	177
Extra dure koopwoning	9

Onder de sociale huur worden ook 16 woon/zorgeenheden voor jongeren en 40 intramurale woon/zorgeenheden gerealiseerd.

Hiernaast worden er 3 parkeergarages met in totaal 215 parkeerplaatsen gerealiseerd onder de appartementen en een maatschappelijke plint van 655 m2.

De woningen worden in 4 fasen gerealiseerd. De fasering moet nog contractueel vastgelegd worden met de ontwikkelaar.

De RO-procedure voor het bestemmingsplan is gepland in 2021.

De planning is om te starten met bouwrijp maken vanaf eind 2021. De ontwikkeling van de woningen vindt plaats in de periode 2023 - 2027. Aansluitend aan de realisatie zal per fase het gebied woonrijp worden gemaakt als afronding van het gebied.

Voormalige inrichting en gebiedskenmerken



Afbeelding 2: Voormalig gebruik

Scope/programma

Het plan waarvoor de grondexploitatie wordt vastgesteld is gebaseerd op het concept stedenbouwkundig plan d.d. 15 april 2019 voor de ontwikkeling en realisatie van 536 woningen:

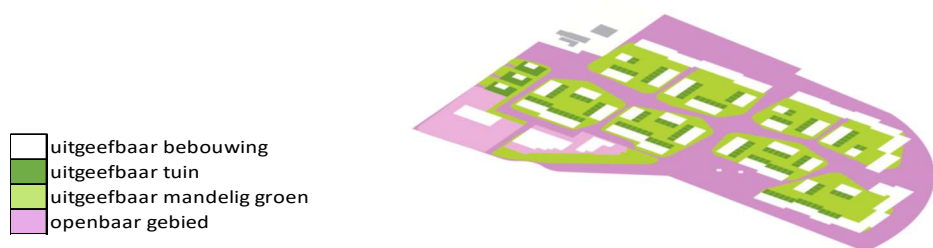
- 94 sociale huur appartementen
- 40 intramurale zorg appartementen
- 16 appartementen Villa Eigenwijze (beschermde woonomgeving jongvolwassenen met een verstandelijke beperking)
- 36 dure koopappartementen
- 200 middeldure huur appartementen
- 150 grondgebonden dure koopwoningen

Hierbij worden er 556 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 341 op maaiveld en 215 in 3 gebouwde parkeergarages en een maatschappelijke plint van 655 m² waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.



Ruimtegebruik

Het brutoplangebied is ca. 10,3 ha. Een deel van ca. 0,9 ha. blijft gehandhaafd. Voor de woningbouw is 3 ha. beschikbaar. Dit deel zal in privé eigendom van toekomstige bewoners komen. Circa 1,6 ha. zal groen worden ingericht en in mandeligheid worden uitgegeven. Binnen het plan wordt voor 0,4 ha. aan water gerealiseerd. De wegen, parkeerplaatsen, openbaar groen, water en verbindingen voor langzaam verkeer van 4,8 ha. blijft in eigendom van de gemeente als openbaar gebied.



Afbeelding 3: Ruimtegebruik

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik voor het project weergegeven. Dit ruimtegebruik is gebaseerd op de tekening van afbeelding 3.

		m2
Plangebied		102.896
	Te handhaven	9.008
Exploitatiegebied		93.888
Hoofdstructuur		
	Verharding	26.948
	Groen	32.849
	Water	4.208
Subtotaal Hoofdstructuur		64.005
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	29.228
Subtotaal Woningbouw		29.228
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	655
Subtotaal niet-woningbouw		655
Verschil Exploitatiegebied Functies		

Tabel 1. Ruimtegebruik Kwadrant B&F

Op de hoek van de Zegwaartseweg - Australiëweg bevindt zich een zorgvoorziening voor mensen met een niet aangeboren hersenletsel en een hoge mate van zelfredzaamheid: Activisie. In een oude boerderij biedt de organisatie dagopvang en begeleiding bij het veranderde leven van hun cliënten. Een grote tuin, waar voedsel gekweekt wordt, een plantenkas en voorzieningen voor houtbewerking maken onderdeel uit van de voorzieningen op de locatie. Deze voorziening blijft in het nieuwe plan bestaan.

Nabij de rotonde Van der Hagenstraat / Edisonsstraat dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het gasverdeelstation.



Afbeelding 3: Concept stedenbouwkundig plan d.d. 15 april 2019



Afbeelding 4: Impressie Concept stedenbouwkundig plan d.d. 15 april 2019

Grondexploitatieberekening

Het civieltechnisch werk zal door de gemeente worden gerealiseerd. Deze kosten en de kosten van de ambtelijke inzet zullen (naast de historische kosten van verwerving en sloop) bij de ontwikkelaar van de woningen worden verhaald via de gronduitgifteprijs en exploitatiebijdragen.

In onderstaande paragraaf is de samenvatting van grondexploitatieberekening opgenomen.

De grondexploitatieberekening is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Dit hoofdstuk bevat de kosten- en opbrengstenbegroting met een toelichting daarop. Het is de financiële vertaling van het project.

De financiële vertaling kent de volgende onderdelen:

1. De historische boekwaarde
2. De begroting op nominale waarde
3. Het programma, de fasering en de gebruikte parameters
4. De berekening van het resultaat uitgedrukt in eindwaarde, contante waarde en nominale waarde
5. De risico's behorende bij dit project.

De onderdelen onder punt 3 en 4 zijn indicatief en kunnen in de verdere planuitwerking nog wijzigen.

De historische boekwaarde

De grond van de locatie Kwadrant B&F is opgenomen in de voorraad als MVA.

Hiernaast zijn er plankosten gemaakt (€ 940.672). Gezamenlijk is de boekwaarde per 1.1.2021 hiervoor € 3.196.718.

De begroting op nominale waarde

De begroting op nominale waarde geeft alle op geld gewaardeerde aspecten van het project weer, waarbij geen rekening is gehouden met faseringseffecten (kostenstijgingen, opbrengststijgingen, rente en disconto). De nominale begroting kent een prijspeildatum van 1 januari 2021.

Nominale kosten van de ontwikkeling

Er wordt een bedrag ad € 9,8 mln aan kosten voor bouwrijp maken, woonrijp maken en VTA (plankosten) gemaakt naast de inmiddels gerealiseerde kosten, die verwerkt zijn in de boekwaarde. De specificatie van de kosten is opgenomen in het geheime deel van de grondexploitatie.

Nominale opbrengsten van de ontwikkeling

Er wordt een bedrag ad € 20,8 mln aan opbrengsten verwacht voor de gronduitgifte. De specificatie van de opbrengsten is opgenomen in het geheime deel van de grondexploitatie.

Programma, Fasering en parameters

Het volledige programma van de 536 woningen is in een tabel opgenomen onder de hoofdstukken planbeschrijving en algemene beschrijving.

Het bouwrijp maken van het gebied ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is gefaseerd gepland vanaf eind 2021 tot en met 2025. De ontwikkeling van de woningen zelf zal in vier fasen gerealiseerd worden. Deze realisatie vindt plaats in de periode 2023-2027. Aansluitend aan de realisatie zal per fase het gebied woonrijp worden gemaakt.

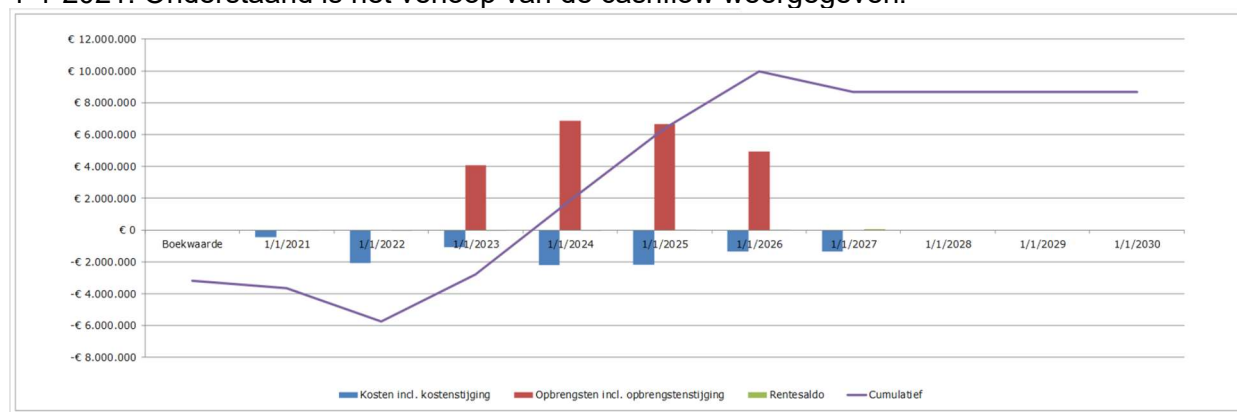
Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met parameters die van toepassing zijn bij alle gemeentelijke grondexploitaties. Dat wil zeggen dat voor de resultaatsbepaling gerekend is met een jaarlijkse kostenstijging van 2,5%, een opbrengststijging van 2 %, een rente van 0,37 % en een disconto van 2 %.

Resultaat op nominale waarde, eindwaarde en contante waarde

Op basis van de grondexploitatie worden de volgende resultaten verwacht:

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 7.550.995	1-1-2021
Saldo op Eindwaarde	€ 8.673.720	31-12-2027
Saldo op Nominale Waarde	€ 7.868.460	

Hierbij is de eindwaarde bepaald op datum 31-12-2027 en is de contante waarde bepaald op 1-1-2021. Onderstaand is het verloop van de cashflow weergegeven.



Risico's

In de bijlage in het geheime deel van de grondexploitatie is een overzicht opgenomen van de kwantificeerbare risico's bij de ontwikkeling. Van ieder kwantificeerbaar risico is voor zover dat mogelijk was de omvang van het risico en de kans-inschatting dat het risico zich daadwerkelijk voordoet ingeschat. De totale risico-omvang bedraagt op dit moment € 2,7 mln. Verwacht wordt dat hiervoor een weerstandscapaciteit benodigd is van € 1,2 mln. Bij het eerstvolgende MPG zal aan de hand van een Monte Carlo berekening in het simulatieprogramma NARIS de definitieve omvang gecalculeerd worden.