

Toelichting Grondexploitatie Hart van de Meern

Openbare versie



02 januari 2026

Colofon

Uitgave

info@utrecht.nl

Opgesteld door

Team Gebiedseconomie
Afdeling Grondzaken, Investeren en Exploiteren
Ontwikkelforganisatie Ruimte

Rapportage

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Opbrengsten	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Totaaloverzicht	6
2.3	Opbrengsten wonen	7
2.3.1	Sociaal	7
2.3.2	Middel duur	7
2.4	Opbrengsten niet-wonen	7
2.4.1	Commercieel en maatschappelijk programma	7
2.4.2	Parkeren	7
2.5	Overige opbrengsten en subsidies	8
3	Kosten	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Totaaloverzicht	9
3.3	Plankosten	9
3.4	Raming verwervingskosten	9
3.5	Raming kosten tijdelijk beheer	10
3.6	Raming kosten bouwrijp maken	10
3.7	Raming kosten woonrijp maken	10
3.8	Raming bovenplanse kosten	10
3.9	Raming VAT-kosten	10
4	Fasering	11
5	Resultaat	12
6	Risicoanalyse	13

Bijlage 1 – GREX Hart van de Meern	15
Bijlage 2 – Programma Hart van de Meern	16
Bijlage 3 – Residuele grondwaarden	17

1 Inleiding

Deze rapportage betreft de (geheime) toelichting op de te wijzigen grondexploitatie Hart van de Meern, behorende bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor Hart van De Meern Zuidoostkwadrant. In dit SPvE Zuidoostkwadrant wordt een wijziging van het programma voorgesteld van vrije sector woningen naar een 100% betaalbaar woonprogramma en maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Dit leidt tot lagere grondopbrengsten in de grondexploitatie. Dit wordt gedekt door een bijdrage vanuit de reserve 'betaalbaar wonen'. De niet geheime onderdelen, in de vorm van het beoogde programma, (ruimtelijke) uitgangspunten, beleidskaders en een globale tekstuele beschrijving van de economische uitvoerbaarheid, zijn opgenomen in het SPvE Hart van De Meern Zuidoostkwadrant.

In totaal bestaat het Hart van de Meern uit vier kwadranten. De afgelopen jaren zijn drie van de vier kwadranten gefaseerd ontwikkeld en opgeleverd. De herontwikkeling van het Zuidoostkwadrant is de laatste fase van de herontwikkeling van het dorpshart van De Meern.

2 Opbrengsten

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de opbrengsten beschreven en toegelicht. In feite vallen de opbrengsten in twee delen uiteen:

- Opbrengsten vanuit de gronden waarop nieuwbouw gerealiseerd gaat worden (woon- en niet-woonprogramma).
- Opbrengsten naar aanleiding van de verkoop van bestaande panden in gemeentelijk eigendom aan de Meerndijk;

In de hoogte van de opbrengsten is rekening gehouden met de gebouwde parkeervoorziening die wordt gerealiseerd ten behoeve van  parkeerplaatsen.

De toegepaste grondprijzen zijn in overeenstemming met het grondprijsbeleid. Dit houdt in dat voor de sociale huurwoningen en het niet-woonprogramma (commerciële en maatschappelijke voorzieningen) de (minimale) vaste grondprijzen zijn toegepast. Voor de overige functies (middenhuur appartementen en gebouwd parkeren) zijn de grondprijzen residueel berekend. In deze paragraaf wordt per te ontwikkelen deel aangegeven hoe tot de grondopbrengsten is gekomen.

2.2 Totaaloverzicht

Zoals benoemd in de inleiding, omvat het Hart van de Meern in zijn totaliteit vier kwadranten. Drie van de vier kwadranten zijn in de afgelopen jaren gefaseerd ontwikkeld en opgeleverd. Hieraan zijn ook kosten en opbrengsten verbonden die reeds gerealiseerd zijn, maar binnen de lopende grondexploitatie Hart van de Meern vallen. We refereren naar deze gerealiseerde kosten en opbrengsten als 'boekwaarden'. Het Zuidoostkwadrant is het laatste kwadrant dat nog ontwikkeld gaat worden. De geraamde opbrengsten uit dit hoofdstuk hebben specifiek betrekking op dit Zuidoostkwadrant.

Onderstaande tabel laat de totale opbrengsten zien in de grondexploitatie Hart van de Meern per subpost. Deze bestaan dus uit zowel 'boekwaarden' (reeds gerealiseerd) als geraamde opbrengsten. Samen vormen zij de totale opbrengsten.

02 Opbrengsten

Post	Naam	Boekwaarde	Nog te realiseren	Totaal nominaal
02.01	Woningbouw			
02.02	Niet-Woningbouw			
02.03	Tijdelijk beheer opbrengsten			
02.04	Onbelaste grondopbrengsten			
02.05	Bijdr.subs. van onbelast			
02.06	Bijdr.subs. van belast			
02.07	Terugvorderbare BTW			
Totaal	Opbrengsten			

2.3 Opbrengsten wonen

2.3.1 Sociaal

Voor sociaal programma worden er **GEHE** appartementen sociale huur SH2 en **GE** appartementen sociale huur SH3 voorzien. Voor de grondopbrengst van de **GEHE** sociale huurappartementen is de grondprijs uit de grondprijzenbrief 2025 toegepast voor huurcategorie SH2 (**GEHE** stuks, maximaal vier woonlagen) en SH3 (**GE** stuks, maximaal vier woonlagen).

Dit leidt tot een grondopbrengst van circa € **GEHEIM** voor de sociale huurappartementen (nominaal per 1-10-2025).

2.3.2 Middel duur

Voor het middel dure programma worden **GEHE** middenhuur appartementen voorzien. De opbrengst voor de middenhuur appartementen is residueel bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een maximale huurprijs conform het landelijk beleid;
- Een Bruto aanvangsrendement (BAR) die op deze locatie aannemelijk wordt geacht;
- Stichtingskosten op basis van ervarings- en kengetallen van de gemeente en een extern planeconomisch adviesbureau.

Dit leidt tot een grondopbrengst van circa € **GEHEIM** voor de middenhuur appartementen (nominaal per 1-10-2025).

2.4 Opbrengsten niet-wonen

2.4.1 Commercieel en maatschappelijk programma

Qua niet-woonprogramma is rekening gehouden met in totaal 300 m² bvo, waarvan 150 m² bvo commercieel programma en 150 m² bvo maatschappelijk programma. Voor de grondopbrengst van de nieuwbouw voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen is de minimale grondprijs uit de grondprijzenbrief 2025 toegepast, uitgaande van detailhandel, buurt-/wijkwinkelcentrum, bedrijven (regulier) en maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd.

2.4.2 Parkeren

In de opbrengsten binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met een gebouwde parkeervoorziening voor **GEHE** parkeerplaatsen, op basis van de parkeernormen van de gemeente (C1-gebied).

2.5 Overige opbrengsten en subsidies

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een opbrengst uit de verkoop van bestaande panden in eigendom van de gemeente. De bestaande panden betreffen vijf panden aan de Meerndijk, direct gelegen naast het plangebied. Uitgegaan wordt van de verkoop van de bestaande panden tegen een marktconforme prijs. Voor de bepaling van de opbrengsten van de panden is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Voor de objecten Meerndijk 8, 14 en 16 een marktwaarde gebaseerd op NVM Prijsontwikkeling, bedoeld om een actuele indicatie te geven van actuele marktwaarden.
- Voor object Meerndijk 12 is de waardering van het winkelgedeelte vastgesteld op basis van een marktconforme BAR. Gezien de stabiele huurprijzen en rendementen in het betreffende gebied (Wijkcluster Vleuten-De Meern), is er geen aanleiding om de eerder bepaalde waarde (€ **GEHEIM** uit april 2024) aan te passen. De markt laat hier weinig fluctuatie zien, waardoor de gehanteerde parameters als representatief kunnen worden beschouwd.
- Voor object Meerndijk 12 is de waardering van het woongedeelte afzonderlijk bepaald. Hier is sprake van een stijging in de waarde, als gevolg van een toegenomen markthuur, voornamelijk gedreven door schaarste op de woningmarkt. Tegelijkertijd dient te worden opgemerkt dat het aanhouden van woningen als belegging minder aantrekkelijk is geworden door de fiscale ontwikkelingen in box 3. Deze factoren zijn in de waardering meegewogen.

De bepaling van de marktwaarde voor verkoop van de bestaande panden leidt tot een opbrengst van circa € **GEHEIM**

3 Kosten

3.1 Inleiding

In de grondexploitatie zijn de bij de gebiedsontwikkeling behorende grondkosten opgenomen. De geraamde kosten voor de ontwikkeling van het Zuidoostkwadrant zijn in opvolgende paragrafen globaal beschreven.

3.2 Totaaloverzicht

De totale kosten in de grondexploitatie staan in onderstaand samenvattend overzicht. Net als bij de opbrengsten zijn ook hier de reeds gerealiseerde 'boekwaarden' zichtbaar, onder meer afkomstig uit de ontwikkeling van de eerste drie kwadranten.

01 Kosten

Post	Naam	Boekwaarde	Nog te realiseren	Totaal nominaal
01.01	Plankosten	GEHEIM		
01.02	Verwerving			
01.03	Tijdelijk beheer			
01.04	Sloopkosten			
01.05	Milieukosten			
01.06	Bouwrijpmaken			
01.07	Woonrijpmaken			
01.08	Overige kosten			
01.09	Bovenplanse voorzieningen			
01.10	Bijdragen			
01.11	Begeleidingskosten V.A.T.			
01.12	Rente			
01.13	Te betalen BTW			
Totaal	Kosten			

3.3 Plankosten

De plankosten zijn gebaseerd op een plankostenraming van de gemeente Utrecht. Deze plankostenraming houdt rekening met een aantal uur per discipline vermenigvuldigd met de uurtarieven. Aanvullend is een stelpost opgenomen voor het uitvoeren van een archeologisch proefsleuven onderzoek van € **GEHEIM**. In totaal bedragen de geraamde plankosten circa € **GEHEIM**.

3.4 Raming verwervingskosten

De geraamde verwervingskosten betreffen kosten ten aanzien van nadeelcompensatie van omliggende woningen en zijn gebaseerd op een compensatiepercentage van de marktwwaarden van de betreffende woningen. De grondexploitatie houdt er rekening mee dat er ten minste vier omliggende adressen gecompenseerd zullen moeten worden. Het geraamde bedrag voor nadeelcompensatie bedraagt circa € **GEHEIM**.

3.5 Raming kosten tijdelijk beheer

Voor de kosten van tijdelijk beheer is een stelpost opgenomen voor onderhoud en tijdelijk beheer van het plangebied en de bouwkvavels. In totaal bedraagt het geraamde bedrag voor tijdelijk beheer circa € **GEHEIM**

3.6 Raming kosten bouwrijp maken

Deze kosten zijn gebaseerd op een globale civiele kostenraming en getoetst op eenheidsprijzen door een intern gemeentelijk civieltechnisch projectmanager. In totaal omvatten de kosten voor het bouwrijp maken circa € **GEHEIM**

3.7 Raming kosten woonrijp maken

Deze kosten zijn gebaseerd op een globale civiele kostenraming en getoetst op eenheidsprijzen door een intern gemeentelijk civieltechnisch projectmanager. Onderdeel van het woonrijp maken is het aanleggen van een fiets-/voetbrug in het plangebied. In totaal bedragen de kosten voor het woonrijp maken circa € **GEHEIM**

3.8 Raming bovenplanse kosten

De grondexploitatie levert een bijdrage voor investeringen in het openbaar gebied op het schaalniveau van de gehele stad Utrecht, zoals stedelijke groen- en mobiliteitsstructuren. Met dergelijke 'bovenwijkse/bovenplanse' investeringen houdt Utrecht het "casco van haar stad" op orde. De bijdrage is gebaseerd op het nieuwbouwprogramma. Onderstaand de raming van deze kosten:

	toe te voegen programma				te vervangen/sloven programma				Bijdrage bovenwijken	
	hoeveelheid	eenheid	prijs per eenheid	bedrag	hoeveelheid	eenheid	prijs per eenheid	bedrag	per 1-1-2023	per 1-1-2025
WONINGBOUW										
Meergezinswoningen										
sociale huurwoningen (incl zelfstandige studentenwoningen)	G	stuks	€							
onzelfstandige studentenwoningen	-	stuks	€							
middendure huurwoningen	G	stuks	€							
betaalbare koop	-	stuks	€							
overig vrije sector	-	stuks	€							
Eengezinswoningen										
sociale huurwoningen	-	stuks	€							
middendure huurwoningen	-	stuks	€							
betaalbare koop	-	stuks	€							
overig vrije sector	-	stuks	€							
TOTAAL										
OVERIG VASTGOED										
bedrijven	-	m2 bvo	€							
detailhandel en kantoren	-	m2 bvo	€							
commerciële voorzieningen en leisure	150	m2 bvo	€							
maatschappelijke voorzieningen	150	m2 bvo	€							
TOTAAL	300									

3.9 Raming VAT-kosten

De VAT kosten zijn gebaseerd op een percentage van **G**% over de civieltechnische kosten (kosten voor bouw- en woonrijp maken). In totaal bedraagt deze kostenpost circa € **GEHEIM**

4 Fasering

De fasering van de kosten en opbrengsten is gebaseerd op de planning van het project. De planning houdt rekening met een looptijd tot 1 januari 2032. Deze planning leidt tot de volgende fasering van de kosten en opbrengsten inclusief inflatie.

Fasering hoofdposten:

01 Kosten

Post	Naam	Totaal incl. index	Boekwaarde	Nog te realiseren incl. index	Niet gefaseerd	Verplichtingen	2025	2026	2027	2028	2029
01.01	Plankosten	GEHEIM									
01.02	Verwerving										
01.03	Tijdelijk beheer										
01.04	Sloopkosten										
01.05	Milieukosten										
01.06	Bouwwijpmaken										
01.07	Woonrijpmaken										
01.08	Overige kosten										
01.09	Bovenplanse voorzieningen										
01.10	Bijdragen										
01.11	Begeleidingskosten V.A.T.										
01.12	Rente										
01.13	Te betalen BTW										
Totaal											

Post	Naam	2030	2031
01.01	Plankosten	GEHEIM	
01.02	Verwerving		
01.03	Tijdelijk beheer		
01.04	Sloopkosten		
01.05	Milieukosten		
01.06	Bouwwijpmaken		
01.07	Woonrijpmaken		
01.08	Overige kosten		
01.09	Bovenplanse voorzieningen		
01.10	Bijdragen		
01.11	Begeleidingskosten V.A.T.		
01.12	Rente		
01.13	Te betalen BTW		
Totaal			

02 Opbrengsten

Post	Naam	Totaal incl. index	Boekwaarde	Nog te realiseren incl. index	Niet gefaseerd	Verplichtingen	2025	2026	2027	2028	2029
02.01	Woningbouw	GEHEIM									
02.02	Niet-Woningbouw										
02.03	Tijdelijk beheer opbrengsten										
02.04	Onbelaste grondopbrengsten										
02.05	Bijdr. subs. van onbelast										
02.06	Bijdr. subs. van belast										
02.07	Terugvorderbare BTW										
Totaal											

Post	Naam	2030	2031
02.01	Woningbouw	GEHEIM	
02.02	Niet-Woningbouw		
02.03	Tijdelijk beheer opbrengsten		
02.04	Onbelaste grondopbrengsten		
02.05	Bijdr. subs. van onbelast		
02.06	Bijdr. subs. van belast		
02.07	Terugvorderbare BTW		
Totaal			

5 Resultaat

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten laat de gewijzigde grondexploitatie van Hart van de Meern afgerond een saldo zien van € **GEHEIM** (netto contante waarde per 01-01-2025). Dit saldo is opgebouwd uit grondopbrengsten, grondproductiekosten en faseringseffecten (opbrengsten- en kostenstijging) en rentekosten. Het totale resultaat wordt samengevat in onderstaand overzicht.

Financieel overzicht

			Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde	per	01-01-2025	GEHEIM		
Nominale waarde	per	01-01-2025			
Inflatie					
Totaal inclusief inflatie					
Rente					
Eindwaarde	per	31-12-2031			
Contante waarde	per	01-01-2025			

6 Risicoanalyse

Onderstaand een indicatieve risicoanalyse van de projectspecifieke risico's. Het risicoprofiel bedraagt circa € **GEHEIM**. Door het openen van de grondexploitatie gaat de gemeente onderstaande risico's lopen. Het risicoprofiel is afgedekt binnen de grondexploitatie, door over de diverse kostenposten rekening te houden met een percentage onvoorzien/nader te detailleren. In gezamenlijkheid zijn de bedragen voor onvoorzien/ nader te detailleren voldoende om het risicoprofiel af te dekken. Derhalve is, , geen aparte post onvoorzien opgenomen in de grondexploitatie, maar zit dit verdisconteerd in de totale nominale bedragen per kostenpost.

Risico-identificatie			Risicowaardering	Risico-	Gewogen
Beschrijving risico	Beschrijving gevolg	Beheersmaatregel binnen project		profiel	risicowaardering
Er is sprake van archeologische vondsten	extra kosten door bergen/uitgraven vondsten	nader bodemonderzoek doen			
Er is sprake van een onrendabele top op het sociale en middenhuur parkeren, welke hoger uitvalt (circa GEHEIM i.p.v. circa GEHEIM)	extra kosten voor de grondexploitatie	nader onderzoek doen naar ontwerp en stichtingskosten van (halfverdiept) parkeren	GEHEIM		
Er is sprake van hogere kosten voor nadeelcompensatie, door hoger pct. omliggende woningen of nieuwe woningen die zich melden.	extra kosten door hogere nadeelcompensatie	nadeelcompensatie risicoanalyse uitvoeren en zorgdragen voor omgevingsparticipatie en communicatie			
Totaal					

Bijlage 1 – GREX Hart van de Meern

Begroting hoofdposten:

01 Kosten

Post	Naam	Boekwaarde	Nog te realiseren	Totaal nominaal
01.01	Plankosten	GEHEIM		
01.02	Verwerving			
01.03	Tijdelijk beheer			
01.04	Sloopkosten			
01.05	Milieukosten			
01.06	Bouwrijpmaken			
01.07	Woonrijpmaken			
01.08	Overige kosten			
01.09	Bovenplanse voorzieningen			
01.10	Bijdragen			
01.11	Begeleidingskosten V.A.T.			
01.12	Rente			
01.13	Te betalen BTW			
Totaal	Kosten			

02 Opbrengsten

Post	Naam	Boekwaarde	Nog te realiseren	Totaal nominaal
02.01	Woningbouw	GEHEIM		
02.02	Niet-Woningbouw			
02.03	Tijdelijk beheer opbrengsten			
02.04	Onbelaste grondopbrengsten			
02.05	Bijdr.subs. van onbelast			
02.06	Bijdr.subs. van belast			
02.07	Terugvorderbare BTW			
Totaal	Opbrengsten			

Saldo

GEHEIM

Eindwaardeberekening:

Samenvatting kosten en opbrengsten

Post	Naam	Totaal nominaal	Inflatie	Totaal incl. inflatie	Rente
01	Kosten	GEHEIM			
02	Opbrengsten				
Totaal					

Eindwaarde

GEHEIM

per 31-12-2031

Contante waarde

per 01-01-2025

Bijlage 2 – Programma Hart van de Meern

Overzicht woningcategorieën en grondprijzen Hart van de Meern ZOK						
PROGRAMMA						
ONDERDEEL	Aandeel	Aantal eenheden	Parkeernorm	# parkeerplaatsen	Grondprijs / Residuele grondwaarde	Grondopbrengst
PROGRAMMA WONINGBOUW						
SOCIALE HUUR						
App. sociale huur SH2		gestapeld				
App. sociale huur SH3		gestapeld				
MIDDENHUUR						
App. middenhuur		gestapeld				
PROGRAMMA NIET-WONINGBOUW						
VOORZIENINGEN						
Programma commercieel		commercieel				
Programma maatschappelijk		maatschappelijk				
PARKEERPROGRAMMA						
Halverdiept sociaal		Huur (vrijgesteld)				
Halverdiept middenhuur		Huur (vrijgesteld)				

GEHEIM

GEHEIM

Bijlage 3 – Residuele grondwaarden

Rekenmodel Residuele grondwaarde

Datum: 11-12-2025
Project: Hart van de Meern Zuidoostkwadrant

Nr	Type	1	2	3	4	5
Categorie		App. sociale huur SH2	App. sociale huur SH3	App. middenhuur	Plint commercieel	Plint maatschappelijk
Segment		Woningen	Woningen	Woningen	Bedrijven	Leisure
Programma						
Beukmaat (m)						
Bvo garage/berging (m²)						
Bvo (m²)	m²	80	80	80	150	150
Vormfactor	pct	75%	75%	75%	90%	90%
Gbo / Vvo (m²)	m²	60	60	60	135	135
Kaveloppervlak (m²)	m²	51	51	51	-	-
Algemene uitgangspunten						
Grondprijsmethode		Vaste grondprijs	Vaste grondprijs	Residueel	Vaste grondprijs	Vaste grondprijs
Vaste grondprijs (€)	€					
Prijspeil input	datum	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025
BTW	pct	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%
Opbrengsten						
Koop/ huur		Huur	Huur	Huur	Huur	Huur
Maandhuur per eenheid	€/maand					
Huur per m2	per m2 gbo					
Huur/maand						
Jaarhuur per m2 gbo/vvo	€/m2 gbo/vvo					
BAR	pct					
Ontwikkelomzet incl. BTW	€					
per m2 gbo/vvo inclusief BTW	€/m2 bvo					
Ontwikkelomzet prijspeil excl. BTW	€					
Ontwikkelomzet bij start bouw	excl. BTW					
Ontwikkelomzet bij oplevering	excl. BTW					
Investeringskosten						
Uitgangspunten						
Bouwkosten woningper m² bvo (excl. bt	€/m2 bvo					
% bijkomende kosten	pct BK					
% AK	pct omzet					
% Winst en risico	pct omzet					
Nominale investeringskosten						
Bouwkosten	€					
Bijkomende kosten	€					
AK	€					
Winst en Risico	€					
Stichtingskosten bij oplevering	excl. BTW					
per m2 bvo	€					
% opslagen	pct					
Residuele grondwaarden						
Residuele grondwaarde bij oplevering (t	€					
Rente grond	€					
Residuele grondwaarde bij start bouw	€					
Residuele grondwaarde prijspeil	€					
Gehanteerde grondprijs	€					
per m2 bvo	€/m2 bvo					
per m2 kavel	€/m2 kavel					
grondquote	pct					