

Geachte heer Paping, beste Ronald

In het kader van de besluitvorming inzake het bestemmingsplan Whemedreef, en de aanstaande bestuurlijke behandeling daarvan, bereikte ons een schrijven van een bezorgde buurtbewoner.

In dit schrijven wordt een pleidooi gegeven voor bouwen conform het vigerende bestemmingsplan, en worden vraagtekens gezet bij de noodzaak om het bestemmingsplan te herzien.

Wij hebben behoefte om op dit nieuwe geluid in het planproces te reageren. Hierbij gaan wij niet in op de vermeende onzorgvuldige participatie, uit de stukken blijkt volgens ons voldoende dat hier een gezamenlijk traject is gelopen met gemeente, buurtvertegenwoordiging en volkshuisvesting, voorzien van alle ruimte voor inspraak en conform alle wettelijke normen en in lijn met de afgesproken werkwijze in de “Malburgse manier “

Wij richten ons in dit schrijven op de vraag waarom appartementen zoals die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen niet haalbaar zijn.

De hoofdreden waarom dit niet haalbaar is, is dat de realisatiekosten van de appartementen conform het vigerende plan hoger zijn dan de opbrengsten.

Dit wordt veroorzaakt door:

1. Hoge bouwkosten.

De beperkte en dwingende ruimte van de bouwvlekken resulteert in een duur bouwplan.

- Binnen de bestemmingsvlakken van 24 x 24 meter kunnen per laag 3 of 4 appartementen worden gemaakt. Voor deze appartementen moet een lift en trappenhuis worden gebouwd. Weinig appartementen per laag geeft zo een onvoordelige bruto/netto verhouding en relatief veel buitengevel. Met als resultaat dat de bouwkosten per appartement-bovengemiddeld hoog zullen zijn. Los daarvan is de algemene trend dat bouwkosten van specifiek ontworpen appartementen de afgelopen jaren enorm zijn gestegen.

2. Gebouwd parkeren

Bovenop de al hoge bouwkosten komt de verplichting tot gebouwd parkeren

- het vigerende bestemmingsplan gaat uit van parkeren binnen het bouwblok. Buiten de bouwblokken is in de overige bestemmingen (groen/park) parkeren niet toegestaan. Dit houdt in dat onder de appartementen in een kelder, of op maaiveld onder het appartementen een gebouwde parkeervoorziening moet worden geplaatst.

3. Lage opbrengsten

In dit deel van de stad Arnhem is de opbrengstcapaciteit van appartementen bescheiden

- Niet op alle plekken in de stad maken hoge kosten direct een financieel onhaalbaar plan. Ten noorden van de rivier en in het centrum zijn de opbrengsten per vierkante meter woonruimte hoog. In Malburgen oost zuid is dit echter anders. Bij de aanbesteding die Volkshuisvesting in 2019 heeft gedaan voor de ontwikkeling

Whemedreef hebben twee van de betrokken marktpartijen een voorstel gedaan om commerciële appartementen te maken. De waarde per vierkante meter in deze aanbiedingen ligt beduidend onder het gemiddelde in de stad als geheel.

De financiële problematiek van het maken van appartementen op deze locatie slaat neer in de residuele grondwaarde die onder te realiseren appartementen te halen is.

Ook hier hebben de in de aanbesteding meedingende Marktpartijen hun visie op gegeven. Uit de aanbesteding is gebleken dat de residuele grondwaarde onder appartementen zo laag is, dat indien hier kosten van een gebouwde parkeervoorziening van worden afgetrokken, de grondwaarde negatief wordt. In de recent gerealiseerde appartemententoren op Eimerseiland waren de condities gunstiger om te komen tot een financieel haalbaar plan. De Eimerseiland toren is significant groter (efficiënter), het parkeren is aldaar opgelost op maaiveld, en het financiële draagvlak van het plan wordt grotendeels gegeven door de grondgebonden woningen uit dit project.

Rest dan de vraag of het haalbaar is om conform het vigerende bestemmingsplan te ontwikkelen en bouwen, of wat daar de consequenties van zijn.

- Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van maximaal 120 appartementen (niet de door buurtbewoner genoemde 168);
- Het bestemmingsplan knelt, en maakt duur bouwen en gebouwd parkeren noodzakelijk;
- Ook zonder een knellend bestemmingsplan met gebouwd parkeren zijn commerciële appartementen alhier nauwelijks financieel rendabel te maken blijkt uit de aanbesteding van 2019;
- Als uitvloeisel uit de samenwerkingsovereenkomst Gemeente-Volkshuisvesting, heeft Volkshuisvesting inkomsten geraamd uit grondverkoop van de Whemedreef, deze inkomsten zijn noodzakelijk als vergoeding voor de gemaakte investering in het ontwikkelingsplan Malburgen (sloop/nieuwbouw).
- Het ontwikkelen en bouwen conform vigerend bestemmingsplan geeft een groot risico op een verliesgevende exploitatie en is daarom niet als uitgangspunt voor de aanbesteding / selectie van het nu voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Wij hopen met deze nadere toelichting inzicht te hebben gegeven in de keuze die is gemaakt om geen koop appartementen te realiseren binnen het plangebied Whemedreef. Om de zo gewenste koopwoningen in dit deel van de wijk Malburgen toe te voegen is naar mening van Volkshuisvesting, en blijkend uit de gevoerde aanbesteding met Marktpartijen, een grondgebonden programma noodzakelijk.

Vanzelfsprekend bereid tot een nadere toelichting
Met vriendelijke groet

Haiko ter Heide
Manager Vastgoed Ontwikkeling
Volkshuisvesting Arnhem