Memo – Haalbaarheid Kop van de Boulevard

Van: Jansen Vastgoed (Kop van de Boulevard)
Aan: College van B&W Zwolle
Onderwerp: Haalbaarheid vastgoedontwikkeling Kop van de Boulevard
Datum: 30-05-2024

Geacht collega van burgemeester en wethouders,

Bijgaand ontvangt u een korte memo inzake de economische haalbaarheid van het project Kop van de Boulevard te Zwolle.

Vooraf

Jansen Vastgoed heeft in samenwerking met de Gemeente Zwolle, BPD en de Zwolse woningcorporaties een Ruimtelijk Ontwikkelplan opgesteld voor het Centrumgebied Oosterenk. De afgelopen 2 jaar is hier hard aan gewerkt door deze partijen. Jansen Vastgoed is verantwoordelijk voor de ontwikkeling Kop van de Boulevard welke circa 327 woningen en 2.300 m² voorzieningen betreft.

Haalbaarheid

Samen met een bouwkostendeskundige en bouwonderneming hebben wij de haalbaarheid onderzocht en hieruit blijkt een positief saldo in de grond exploitatie. Hiermee is de economische haalbaarheid voor het voorliggende plan dus op dit moment aangetoond. Uiteraard is dit altijd afhankelijk van marktomstandigheden. We komen uit een onzekere periode maar zien dat de rust in de markt is teruggekeerd, bouwprijzen stabiliseren, verkopen nemen weer toe kortom de marktomstandigheden lijken te verbeteren. Dit heeft een positief effect op de ontwikkeling en geeft ons vertrouwen om dit plan op korte termijn te realiseren.

Planning & vervolg

Op 6-5-2024 is de globale planning aangeleverd voor de ontwikkeling van de Kop van de Boulevard, hierbij koersen we op een start bouw in Q2 / Q3 2026. Parallel aan het ROP wordt de Anterieure overeenkomst gesloten tussen partijen, dit geeft comfort dat het voorliggende plan op basis van de huidige parameters uitgevoerd gaat worden.

Op dit moment zijn we begonnen met de architect om het plan verder uit te werken en gaan we door met het Omgevingsplan en het Omgevingsvergunning traject. Parallel hieraan zijn we in gesprek met een aantal grote bouwondernemingen. De geplande oplevering van de woningen is eind 2028. Met de architect en de bouwondernemingen gaan we het plan verder uitwerken en finetunen. Jansen Vastgoed blijft in ieder geval tot en met wijziging Omgevingsplan betrokken, daarna zal een bouwonderneming, eventueel in samenwerking met Jansen Vastgoed, het traject verder op zich nemen. Met deze planning wordt voldaan aan de vereisten van de WBI-afspraken.

Jansen Vastgoed B.V.
085 488 44 50 • info@jansenvastgoed.nl • Postbus 172 8000 AD Zwolle • KvK 02062953
BTW NR NL807102829B01 • IBAN NL76 RABO 0161 0507 94 • IBAN NL86 INGB 0651 2764 54

Daarnaast zijn we in gesprek met afnemers voor de huurwoningen in de ontwikkeling, er worden op dit moment gesprekken gevoerd met de Zwolse woningcorporaties, zorgaanbieders en vastgoedinvesteerders. Ook bekijken we de mogelijkheid om zelf een groot deel van de woningen in beleggingsportefeuille te houden. Vanuit meerdere partijen is inmiddels welwillendheid getoond om commitment te geven voor dit project, met een deze afnemers die een groot deel van de woningen overnemen is de haalbaarheid ook geborgd en zal het gewenste voorverkooppercentage gehaald worden.

Tot slot

Mocht deze memo nog niet voldoende comfort bieden aan het college van B&W dan zijn wij uiteraard bereid om dit toe te lichten in een persoonlijk gesprek, zodat we eventuele zorgen en onduidelijkheden kunnen wegnemen.

Met vriendelijke groet,



Gerrit Jansen

Jansen Vastgoed