

Grondexploitatie Landscheidingspark Horeca



Auteur: Sandra Oranje
Afdeling: Team Grondzaken
Versienummer: 1.0
Datum: 7 maart 2017
Corsanummer: T17.05484

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Parameters.....	3
2	Het project.....	3
2.1	Plangebied	4
2.2	Programma.....	4
3	Kosten en opbrengsten.....	6
3.1	Kosten	6
3.2	Opbrengsten	7
4	Resultaat	7
5	Risico's.....	7
5.1	Risico's	7

1 Inleiding

Het Annie M.G. Smidtpark is zo goed als afgerond en is in gebruik. In het Annie M.G. Schmidtpark is in het zuidelijk plandeel een horecagelegenheid voorzien. In het bestemmingsplan voor het Annie M.G. Schmidtpark is hierop voorgesorteerd door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Momenteel zijn er gesprekken gaande om te komen tot een overeenkomst voor de realisatie van een horecapaviljoen. Voor een goede financiële bewaking zal een grondexploitatie geopend moeten worden. In voorliggende notitie worden de uitgangspunten en resultaten van de grondexploitatie beschreven.

Voor het plan is een ontwerp gemaakt door BIASS Architecten. Naar verwachting zal begin 2018 gestart kan worden met de bouw. De oplevering van het horecapaviljoen is dan eind 2018. In 2019 worden de laatste werkzaamheden aan het openbaar gebied uitgevoerd en kan de grondexploitatie eind 2019 worden afgesloten.

De volgende bronnen zijn gebruikt bij het opstellen van de grondexploitatie:

- Standaard uitgangspunten MPG 2017.
- Concept plannen horecapaviljoen, op basis van tekeningen van BIASS Architecten d.d. september 2016.
- Globale kostenraming civieltechnische werken, opgesteld door gemeente Lansingerland.
- Advies waarde indicatie grond horecagelegenheid te Bergschenhoek door Fakton d.d. 18 oktober 2016.

1.1 Parameters

De volgende parameters worden gebruikt bij het opstellen van de grondexploitatie:

- Startjaar: 2017
- Eindjaar: 2019
- Rente: 2,15%
- Disconteringsvoet: 2%
- Kostenstijging: 2%
- Opbrengstenstijging: 0%
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw en hebben prijspeil 1-1-2017, tenzij anders vermeld.

Bovenstaande parameters zijn overeenkomstig met de standaard parameters voor het opstellen van grondexploitaties zoals opgenomen in de uitgangspunten voor de MPG 2017. De enige afwijking betreft de opbrengstenstijging. Omdat er met de exploitant van het horecapaviljoen overeenstemming is over de verkoopprijs, wordt er geen rekening gehouden met opbrengstenstijging.

2 Het project

Het project betreft de realisatie van een horecapaviljoen in het Annie M.G. Smidtpark. Het horecapaviljoen zal bestaan uit een restaurant en een terras. Ook zal er een speeltuin gerealiseerd worden, welke te bereiken is via het terras. Er worden 80 parkeerplaatsen aangelegd.

2.1 Plangebied

De horecagelegenheid wordt ontsloten via de rotonde Boterdorpseweg - Raadhuislaan. Via de Zuidelijke tak (Berkelse Poort, fietspad Landscheiding) van de rotonde wordt dit gedeelte van het Annie M.G. Schmidtpark voor autoverkeer ontsloten. De ontsluitingsweg en het parkeerterrein worden als een 30km/h zone ingericht. (Brom)fietsers kunnen ook gebruik maken van het fietspad Landscheiding.

Figuur 1: concept inrichting plangebied



Het exploitatiegebied is circa 4.850 m² groot. Hiervan zal 1.750 m² uitgegeven worden voor het horecapaviljoen (restaurant en terras). De benodigde grond voor de entree en het toegangspad vanaf de parkeerplaats zal ook uitgegeven worden. Hier zijn echter nog niet de exacte m² van bekend. De contractuele afspraken en de wijze van uitgifte rondom de speeltuin moeten nog gemaakt worden. In de grondexploitatie is nog geen rekening gehouden met opbrengsten voor de speeltuin.

2.2 Programma

De ontwikkeling betreft de realisatie van een horecapaviljoen met de volgende kenmerken:

- Restaurant van circa 750 m² bvo
- Kelder met toiletten, voorraad en kinderfaciliteiten van circa 350 m² bvo
- Terras van circa 1.000 m²
- Speeltuin van circa 1.100 m²
- Entree en toegangspad m² ntb

De gemeente zal 80 openbare parkeerplaatsen in het park naast het horecapaviljoen realiseren welke mede door bezoekers van de horecagelegenheid gebruikt kunnen worden.

3 Kosten en opbrengsten

Hieronder worden de geraamde kosten en opbrengsten zoals in de grondexploitatie per 1 januari 2017 zijn opgenomen beschreven.

3.1 Kosten

Verwerving / Inbrengwaarde

Alle grond is in eigendom van de gemeente. Er zit geen inbrengwaarde op de gronden.

Tijdelijk beheer

De ontwikkeling kent een periode waarin de te ontwikkelen grond braak blijft liggen. In deze periode moeten er wel heffingen over de grond worden betaald. Tevens moet het terrein onderhouden worden (maaien e.d.).

Sloop

Uitgangspunt van de exploitatie is dat de grond zonder opstallen wordt opgeleverd voordat het in exploitatie genomen kan worden. Er hoeven geen opstallen te worden gesloopt en hiervoor zijn geen kosten opgenomen.

Milieu

De gemeente gaat er van uit dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, maar zal bevestiging hiervan een bodemonderzoek uit laten voeren.

Civieltechnische werken

De kosten voor civiele werken zijn geraamd op basis van kengetallen en in deze fase van het plan niet gebaseerd op een definitief ontwerp.

Het terrein dient opgeruimd te worden en een deel van het grondlichaam moet afgegraven worden. Onder de post verharding vallen de kosten voor de bouwweg, de aanleg van de rijbaan, de aanleg van 80 parkeervakken en voor verkeersmaatregelen bij de bushalte. Voor riolering, de aanleg van een persleiding en het aansluiten op een hemelwaterafvoer zijn kosten opgenomen onder de post riolering en nutsaansluiting. Voor de aanleg van groen en het plaatsten van lichtmasten zijn kosten opgenomen onder de post groen en verlichting.

Onder de post overige kosten zijn onder andere kosten opgenomen voor advisering en maatregelen met betrekking van de HSL. Aangezien het horecapaviljoen in de nabijheid van de HSL gerealiseerd zal gaan worden, zijn onderzoeken en eventuele maatregelen nodig. Hiervoor is een stelpost opgenomen, en bij de risicoanalyse wordt dit ook opgenomen (zie ook hoofdstuk 5).

Over de geraamde kosten voor civieltechnische werken is een post van 10% onvoorzien opgenomen voor onvoorziene kosten.

Plankosten

Van deze post kunnen alle interne plankosten en externe plankosten, zoals bestemmingsplanprocedures en onderzoeken betaald worden.

Fondsen

In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met fondsen en afdrachten. Voor het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen is per 1 januari 2017 geen afdracht meer nodig.

3.2 Opbrengsten

Opbrengsten

Door Fakton is een onderzoek uitgevoerd naar de bandbreedte van een marktconforme grondprijs voor deze ontwikkeling. De overeen gekomen prijs ligt binnen deze bandbreedte. In de grondexploitatie is (nog) geen rekening gehouden met opbrengsten voor de 1.100 m² speeltuin.

4 Resultaat

Het nominale resultaat van de grondexploitatie is € 242.679,- negatief. Rekening houdend met rentekosten en kostenstijging is het resultaat op eindwaarde per 31 december 2019 € 269.404,- negatief. Op contante waarde per 1 januari 2017 is dit resultaat € 253.865,- negatief. In de financiële bijlage zijn de totale kosten en opbrengsten per hoofdpост weergegeven, evenals het resultaat op eindwaarde en contante waarde (T17.01944).

5 Risico's

5.1 Risico's

Voor deze grondexploitatie zijn de belangrijkste (financiële) risico als volgt beredeneerd:

De kosten voor civieltechnische werken worden hoger

De raming voor civieltechnische kosten is niet gebaseerd op een definitief ontwerp. Het is mogelijk dat de kosten bij verdere uitwerking hoger uitvallen. Vanuit civieltechnisch vlak zijn er bijvoorbeeld risico's wat betreft zetting van de grond en de nabijheid van de HSL. Onderzoeken en gedetailleerdere kostenramingen moeten duidelijkheid geven over de invloed hiervan op het resultaat van de grondexploitatie.

De plankosten worden hoger

De gemeente zal zich verplichten om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor moeten op ruimtelijk-juridisch vlak kosten gemaakt worden. Ook op het gebied van projectmanagement zal de nodige coördinatie nodig zijn. Als er ergens in het traject onvoorziene omstandigheden zich voordoen, zullen de plankosten vrijwel direct daaraan gekoppeld stijgen.

De ontwikkeling gaat niet door

Deze exploitatie gaat uit van één specifieke afnemer van de grond. Met deze afnemer zijn al geruime tijd gesprekken gaande en is er overeenstemming over de grondprijs. Er moet nog een overeenkomst worden gesloten. Het risico bestaat dat de exploitant toch de grond niet afneemt. Als de gemeente dan al een aantal investeringen heeft gedaan, kan de gemeente deze kosten niet meer verhalen en zal voor de uitgifte van de grond weer de 'markt' op moeten worden gegaan.