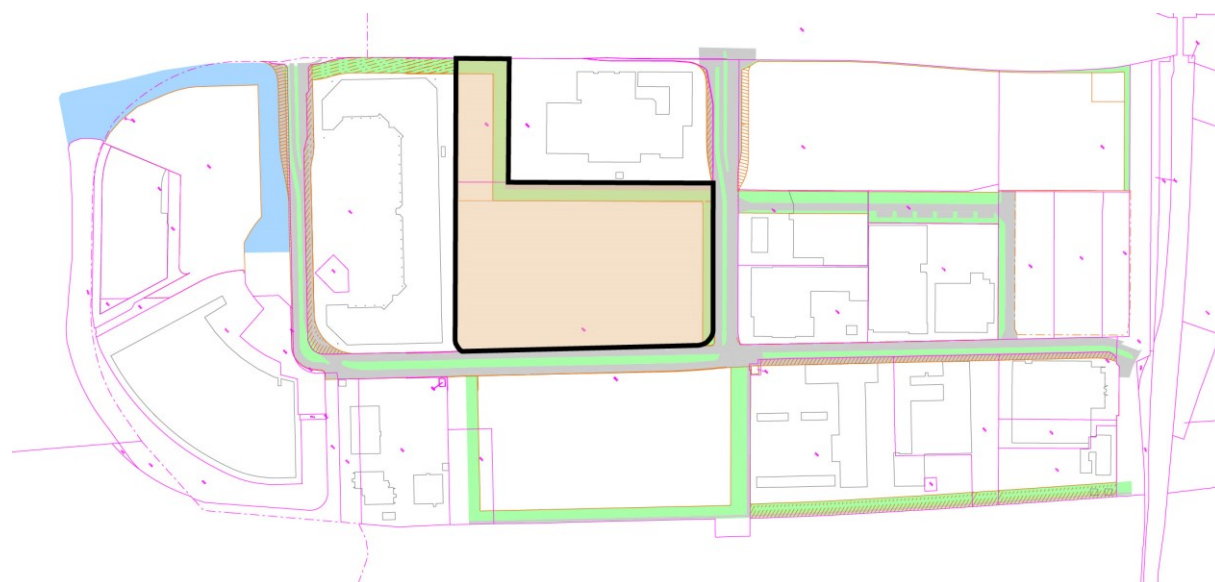


Toelichting Grondexploitatie Voorsterpoort - retail

VERTROUWELIJK

Gemeente Zwolle
Afdeling ZWVG
3 juli 2019
Versie: definitief

Exploitatiegebied Voorsterpoort - retail



Inhoud

Inleiding.....	3
Samenvatting	3
1.Ruimtegebruik.....	4
2.Programma.....	4
3.Kosten.....	4
4.Opbrengsten.....	5
5.Fasering / Parameters	6
6.Resultaat	6
7.Cashflow.....	7
8. Risico's.....	7
9. KEC-toets	7
10. Overig	8
11. Conclusies	8

Bijlagen:

- Grondexploitatie, d.d. 18 juni 2019

Inleiding

Achtergrond

Tot 2011 was er een grondexploitatie Voorsterpoort. Door de toenmalige economische situatie kwamen geen ontwikkelingen op gang. De gemeenteraad heeft in 2011 besloten om de grondexploitatie Voorsterpoort te verkleinen tot Spooldereiland en een Ontwikkelkader op te stellen voor toekomstige initiatieven. In 2013 is de grondexploitatie Spooldereiland gesloten. Het exploitatieresultaat is gestort in de reserve Voorsterpoort en wordt ingezet ter ondersteuning van nieuwe initiatieven. Voor de eerste ontwikkeling op Voorsterpoort is de locatie Beers/Stork (2017) geopend en nu Voorsterpoort retail.

Het ontwikkelkader Voorsterpoort (2012) wordt herijkt tot een Ontwikkel- en investeringsagenda voor Voorsterpoort. Onderdeel van de Ontwikkelagenda is het bepalen van (de kaders van) het beoogde programma op Voorsterpoort en een ambitie voor de openbare ruimte. Eén van de beoogde programma's op Voorsterpoort is de uitbreiding van de mogelijkheden voor retail, e.e.a. als vervolg op de besluitvorming in de raad van 3 juli 2017. Daarin is besloten een bestemmingsplan voor een retailontwikkeling op te stellen.

Samenvatting

De Ontwikkelagenda Voorsterpoort omvat het gebied tussen A28, N331, Blaloweg en de spoorlijn Zwolle - Kampen. De Ontwikkelagenda faciliteert initiatieven voor retail, leisure, kantoren en kleine bedrijvigheid. Een deelgebied binnen Voorsterpoort is de voormalige Deltion locatie aan de Grote Voort. Op deze locatie wordt een retailontwikkeling beoogd.

In 2018 zijn de onderzoeken uitgevoerd om de marktruimte voor retail voor Zwolle-breed te bepalen. Van de totale programmaruimte ad. 34.000 m² b.v.o. onder het thema 'in en om het huis' wordt 15.000 m² geprogrammeerd op de Deltion locatie. Om de retail ruimtelijk te faciliteren en goed in te passen in relatie tot de bestaande functies (bestaande woonboulevard, Thorbecke-school, verkeersafwikkeling Russenweg) is het nodig om de Russenweg en de Grote Voort gedeeltelijk herin te richten. Onderdeel hiervan is een toekomstbestendige inpassing van de Thorbecke school middels een toegangsweg en de realisatie van permanente parkeergelegenheid.

Kosten en opbrengsten

Het plan omvat 2,9 hectare. Daarvan is ca. 79% uitgeefbaar. De uitgeefbare grond betreft 1 bouwkaavel op de voormalige Deltion-locatie.

Het uitgangspunt van de grondexploitatie ten aanzien van de paramaters en onvoorzien is de nota van uitgangspunten MPV 2019.

De totale kosten zijn geraamd op € 6,8 miljoen de opbrengsten zijn geraamd op € 4,2 miljoen Het nominale saldo is € 2,6 miljoen negatief.

Planning

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in 2019 ter inzage gelegd en in 2020 wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Vervolgens wordt de locatie in 2021 bouwrijp gemaakt. De uitgifte van kavel start in 2020 en er wordt rekening gehouden met een bouwplanperiode van 1 jaar. De daadwerkelijke uitgifte van de kavel kan dan in 2021 plaatsvinden. Het woonrijpmaken van de openbare ruimte vindt plaats na de realisatie van het retailcluster, naar verwachting in 2022.

Na verrekening van inflatie en rente wordt een contant saldo berekend van € 2,6 miljoen negatief. Voor de dekking van het tekort wordt een voorziening getroffen op de reserve Vastgoed. Daarnaast valt een voorziening voorraad gronden van de in te brengen locatie, ad € 0,5 miljoen vrij. Ter compensatie van de te treffen voorziening wordt € 2,1 miljoen gestort vanuit de reserve Voorsterpoort in de reserve Vastgoed. E.e.a. conform raadsbesluit 3 maart 2011 waarin is besloten het ontwikkelverlies van locaties op Voorsterpoort te dekken uit de reserve Voorsterpoort.

De conclusie is dat het plan, financieel economisch uitvoerbaar is.

1. Ruimtegebruik

Plangrens

De begrenzing van het plangebied Voorsterpoort – retail omvat de voormalige locatie Deltion aan de Grote Voort.

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik ziet er als volgt uit:

Ruimtegebruik			
totaal	100,0%	m2	29.004
- uitgeefbaar	78,8%	m2	22.853
- verharding	2,5%	m2	720
- groen/water	18,7%	m2	5.431

2. Programma

De grondexploitatie is gebaseerd op de Ontwikkelagenda Voorsterpoort en de exploitatietekening Voorsterpoort-retail. Voor het retailprogramma is door BRO onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat de uitbreiding ca. 34.000 m² b.v.o. betreft op Voorsterpoort. Het programma is gesegmenteerd in de thema's in en rond het huis en bruin/witgoed, dibevo en ondergeschikte/ondersteunende horeca. Van de 34.000 m² programma wordt beleidsmatig het gehele programma toegekend aan Voorsterpoort. Van deze 34.000 m² b.v.o. wordt 15.000 m² b.v.o. opgenomen in het bestemmingsplan. De resterende 19.000 m² wordt aan toekomstige locaties toegekend op Voorsterpoort. De toekomstige locaties kunnen ROVA en Spooldereiland zijn. Daarmee wordt gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling van het retailprogramma en een herijkmoment over enkele jaren.

Programma uitgeefbaar		
Totaal	100,0%	22.853
- kavel deltion	100,0%	22.853

Het plangebied omvat 1 grote retailkavel.

3. Kosten

Voor de ontwikkeling van deze locatie is een herinrichting van de infrastructuur aan de Russenweg en de Grote Voort noodzakelijk. Daarnaast wordt de parkeersituatie van de Thorbecke Scholengemeenschap verbeterd en wordt ingespeeld op een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van het openbaar gebied (ruimtereservering en wadi-structuur).

In de grondexploitatie Voorsterpoort-retail worden de kosten om te komen tot een retail ontwikkeling op de kavel meegenomen. De kosten van de herinrichting van de infrastructuur aan de Russenweg en de Grote Voort vallen onder een investeringskrediet en vallen niet in deze grondexploitatie. De weergegeven bedragen zijn op afgerond op € 0,1 miljoen.

Inbreng gronden

Het totale gebied plangebied van ca 2,9 hectare is in het bezit van de gemeente. De gronden zijn in 2011 op grond van de het raadsbesluit herziening grondexploitatie Voorsterpoort verantwoord als materiële vaste activa. Deze gronden worden conform de BBV regels tegen boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie. De boekwaarde per m2 bedraagt € 184,23 per m². De inbrengwaarde bedraagt hiermee totaal € 5,3 miljoen. Voor deze locatie is een voorziening voorraad gronden in de reserve vastgoed getroffen van € 0,5 miljoen en valt bij de inbreng in de grondexploitatie vrij (ten gunste van de reserve vastgoed) bij het openen van de grondexploitatie.

Beheerskosten kavel

De beheerskosten betreffen jaarlijkse maaierwerkzaamheden en belastingen. De totale beheerskosten bedragen € 0,1 miljoen.

Bouw- en woonrijpmaken kavel

Bij de sloop van de voormalige Deltionschool zijn de toen aanwezige parkeerplaatsen blijven liggen. Naast het opruimen van de parkeerplaatsen zijn beperkte bouwrijpwerkzaamheden nodig. De kavel ligt reeds op het beoogde maaiveldniveau. Voor deze ontwikkeling zijn, naast de kavelbewerking, de volgende civiele werkzaamheden nodig:

- Verbetering van de (verkeers)ontsluiting Thorbeckeschool;
- Aanleg wadi en groenstructuur

De totale kosten sloop en het bouw- en woonrijpmaken bedragen € 0,8 miljoen.

Plankosten

Deze kosten bestaan uit de kosten van:

- Planbegeleiding en ontwikkelingskosten
- Omgevingsmanagement en communicatiekosten
- Extern advies aangaande de specifieke (retail)ontwikkeling (kosten / opbrengsten / haalbaarheid)
- Opstellen uitgiftestrategie en onderhandelingen.
- Bestemmingsplanprocedure doorlopen
- Uitvoeren en begeleiden onderzoeken t.b.v. marktinitiatieven
- Het opstellen van bestekken en directievoering op de civiele werkzaamheden;

De totale kosten van plankosten, voorbereiding en toezicht bedragen € 0,5 miljoen.

Vorbereiding- en toezichtskosten (VTU)

Deze kosten hebben betrekking op de besteksvoorbereiding van civiele werken en directievoering daarop. De totale kosten VTU bedragen € 0,1 miljoen

Resume kosten

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de investeringen op hoofdkostensoort weer. De totale investering is geraamd op € 6,8 miljoen.

Kosten				
categorie	hoeveel	eenh	prijs	totaal
- inbrengwaarde	29.004	totaal	184,23	5.343.407
- beheerskosten kavel	29.004	m2	1,79	52.049
- BRM/WRM kavel	29.004	m2	27,14	787.149
- Plankosten	1	tot	482.096,18	482.096
- VTU	18,0%	%	787.149,00	141.687
Totaal				6.806.388

4.Opbrengsten

Alle hier genoemde opbrengsten zijn exclusief BTW en op prijspeil 1-1-2019.

Over de waardebepaling van de retailontwikkeling is extern advies ingewonnen (Colliers International), aangezien retailontwikkelingen geen vaste grondprijs kennen, maar op basis van de residuele methode de opbrengstwaarde wordt vastgesteld. De waardebepaling van de grond is o.a. afhankelijk van:

- de mogelijkheden van het bestemmingsplan;
- de mate van duidelijkheid over de retail ontwikkelingsmogelijkheden op Voorsterpoort en elders in de stad;
- het type winkelformule, bijvoorbeeld wel of geen landelijke/regionale trekker;
- een één-laags of twee-laags gebouw;
- parkeren op maaiveld of in een bebouwde voorziening;
- de fasering van de uitgifte van de grond en de daarbij behorende voorwaarden;

- de locatie als één ontwikkeling op de markt brengen aan één ontwikkelaar of in delen op de markt brengen en aanbieden aan meerdere ontwikkelaars.

De residuele grondwaarde van een retailontwikkeling is sterk afhankelijk van bovengenoemde factoren. De ontwikkelaar krijgt op grond van het bestemmingsplan veel ontwikkelruimte voor een retailplan. Dat maakt planvorming voor een retailontwikkeling kansrijk. Echter dit kan ook een grote bandbreedte opleveren voor de residuele grondwaarde. Op grond van extern advies is een vuistregel dat de onderkant van een residuele grondwaarde 3 maal de jaarhuur bedraagt. De verwachte jaarhuur bedraagt € 110 per m² b.v.o.. Dit resulteert in een grondwaarde van € 330 per m² b.v.o. Rekeninghoudend met het feit dat een deel van de retailontwikkeling op de 2^e verdieping komt (met een lagere jaarhuur) wordt in de grondexploitatie een grondwaarde opgenomen van € 310 per m² b.v.o.

Omvang van het retailprogramma.

In het bestemmingsplan wordt ca. 15.000 m² b.v.o. retailprogramma opgenomen. De ontwikkelaar heeft niet de verplichting om het maximale programma te realiseren. In de grondexploitatie wordt gerekend met uitgifte van 90% van het maximale programma, ad. 13.500 m² b.v.o. retail.

Opbrengsten				
categorie	hoeveel	eenh	prijs	totaal
totaal retail	13.500	m ² b.v.o.	310,00	4.185.000
Totaal				4.185.000

5.Fasering / Parameters

Fasering

Voor de kosten en opbrengsten is de volgende planning beoogd:

- 2019: inbreng gronden en plankosten, waaronder bestemmingsplanprocedure.
- 2021: bouwrijpmaken kavel Deltion
- 2021: uitgifte kavel Deltion

Parameters

Op basis van de fasering kunnen de faseringskosten en –opbrengsten worden berekend. Daarbij zijn de volgende parameters en uitgangspunten gehanteerd.

- startdatum grex 1-1-2019
- prijspeil 1-1-2019
- einddatum grex 31-12-2022
- parameters op jaarbasis (conform uitgangspunten MPV 2019):
 - o rente 2019 - 2022 1,6%.
 - o index op de kosten: 2019 - 2022: 2,5 – 2,0%
 - o index op de opbrengsten 2,1 - 1,8% o.b.v. commerciële voorzieningen
 - o disconteringsvoet 2,0%

6.Resultaat

De totale kosten zijn nominaal bepaald op € 6,8 miljoen. De opbrengsten op € 4,2 miljoen. Het nominale saldo bedraagt € 2,6 miljoen negatief.

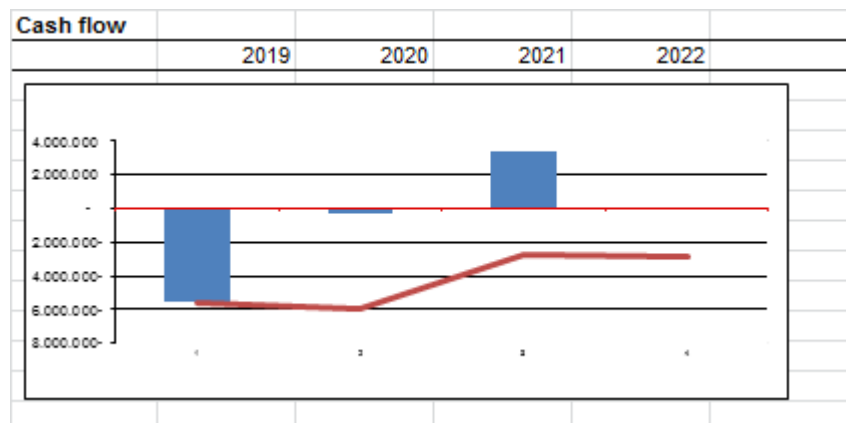
De faseringskosten en – opbrengsten zijn berekend conform de fasering en parameters zoals beschreven. De index over de kosten en opbrengsten is per saldo € 0,1 negatief (afgerond). De rentekosten zijn per saldo berekend op € 0,2 miljoen (afgerond). Het saldo op eindwaarde (nominaal plus saldo indexen plus saldo rente) komt hiermee op € 2,8 miljoen negatief per 31-12-2022.

Als het eindwaarde saldo contant gemaakt wordt naar de startdatum 1-1-2019 dan resulteert dat in een netto contant saldo van € 2,6 miljoen negatief. Hiervoor moet een voorziening getroffen worden. Door de vrijval van de voorziening voorraad gronden van € 0,5 miljoen betekent de opening van de

grondexploitatie voor de gemeente een nadeel van € 2,1 miljoen. Deze € 2,1 miljoen kan gedekt worden uit de reserve Voorsterpoort (vrije stand per 01-01-2019 € 4,2 miljoen).

7. Cashflow

De figuur geeft het gebruikelijke beeld van de kasstroom van een grondexploitatie weer, de kosten gaan voor de baat uit. Dat betreft in 2019 de verrekening van de inbrengwaarde van de gronden. In 2021 worden de gronden bouwrijp gemaakt. De verkoop van de grond vindt plaats in 2021 waarmee het cumulatieve saldo op € 2,8 miljoen (negatief) komt.



8. Risico's

De risico's behorende bij de grondexploitatie zijn:

- De ruimtelijke verbinding en samenhang tussen de huidige meubelboulevard met de toekomstige uitbreiding. Een verbinding tussen de beide locaties zou de retailfunctie op Voorsterpoort versterken, maar kan op voorhand niet gewaarborgd worden. In het scenario dat met de bestaande eigenaar van de woonboulevard ook de uitbreiding wordt gedaan, is het denkbaar dat de kosten van een verbouwing / doorbreking worden ingebracht als kosten in de onderhandeling (bij de residuele prijsbepaling). Het gevolg hiervan is dat de opbrengst verminderd en/of deze rekening bij de gemeente wordt neergelegd. In een toekomstige onderhandeling wordt rekening gehouden met het financiële kader van de voorliggende grondexploitatie. Afwijkingen daarvan worden separaat ter besluitvorming voorgelegd.
- Grondverwerving van de Thorbeckeschool voor de verplaatsing fietspad Russenweg valt qua kosten hoger uit dan verwacht, deze kosten moeten worden gedekt in de post onvoorzien.
- Planschade. Er is nog geen planschade onderzoek uitgevoerd;
- Eventuele bodemverontreiniging. Er is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd en geen kosten opgenomen voor bodemsanering;
- In de raming is geen rekening gehouden met de kosten archeologie of eventuele opruimkosten van explosieven;
- De mate (hoeveelheid) van het te realiseren retailprogramma en de gekozen parkeeroplossingen kent een heel grote bandbreedte voor de residuele grondopbrengst. De bandbreedte van het programma kan variëren tussen ca. 10.000 en 17.000 m². De bandbreedtes van de grondopbrengsten liggen tussen de € 3,8 en 5,6 miljoen.

9. KEC-toets

In de nota van uitgangspunten MPV 2019 is besloten om bij nieuwe grondexploitaties een KEC-toets uit te voeren. Het uitgangspunt van de KEC opgaves zijn:

Energieneutraal:

Nul Op de Meter (NOM), energieneutraal voor gebouw en gebruikgebonden energie.

Klimaat adaptief:

Plensbui t=100 verwerken in watersysteem, t=250 in inrichting. Schaduw en nabijheid van koelteplekken.

Grondstoffengebruik:

Zoveel mogelijk op basis van lokale, secundaire en biobased bronnen en waar mogelijk vastgelegd in grondstoffenpaspoort.

Bij de ontwikkeling van de Voorsterpoort-retail is het onderdeel Klimaat adaptief op de volgende wijze vertaald:

- 60 mm regenwater wordt geborgen op het eigen terrein;
- Het regenwater wordt afgevoerd naar de wadi-structuur en vervolgens naar het oppervlakte water;
- Vergroten van de bergingscapaciteit van regenwater door de aanleg wadi's en uitbreiding van de waterpartij bij het Spooldereiland;
- De afvoercapaciteit van het water wordt gerealiseerd door de aanleg van een regenwaterriool en de wadi's onderling met elkaar te verbinden;
- De wadi's zorgen voor een verkoelende werking bij hitte en draagt bij een prettig en – en werkklimaat.

De opgaves energieneutraal en grondstoffenverbruik zijn nog in een voorbereidend stadium.

10. Overig

Sinds 2016 vallen grondexploitaties onder de vennootschapsbelasting. Ten behoeve van vaststelling van de fiscale waardering van de grondexploitaties zal afstemming plaatsvinden met de Belastingdienst.

11. Conclusies

Het netto contante resultaat van deze grondexploitatie komt uit op € 2,6 miljoen negatief per 1-1-2019. Rekening houdend met de vrijvallende voorziening voorraad gronden en de beschikking uit de reserve Voorsterpoort is het project financieel economisch gezien haalbaar.