5. Toelichting Grondexploitatie Change= (planummer 280.46)

GEHEIM

Toelichting op de grondexploitatie Jongerenhuisvesting Change=

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Change= is een marktpartij die de ambitie heeft om op grote schaal jongerenhuisvesting in Amsterdam en andere grote steden in Nederland te realiseren. In Zuidoost zijn sinds voorjaar 2013 gesprekken geweest om een woongebouw met circa 600 jongerenwoningen te realiseren. Er is een haalbaarheidsstudie gedaan die eind 2014 is afgerond, waaruit blijkt dat het project maatschappelijk, financieel en ruimtelijk haalbaar is. Op basis van deze haalbaarheidsstudie zijn de gesprekken tussen de gemeente en de projectontwikkelaar geïntensiveerd met als doel het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst. Inmiddels is deze samenwerkingsovereenkomst getekend.

1.2 Geografische ligging

De locatie bevindt zich op de hoek van de Bijlmerdreef en de Dolingadreef en maakt deel uit van, het tot de Vernieuwing van de Bijlmer behorende plangebied, Marktplein-Noord. Geografisch grenst de locatie ten noorden van de Bijlmerdreef, ten westen van het voormalig Kwakoegebouw ten oosten aan de Dolingadreef en ten zuiden aan het Frankemaheerdpad. Er staan geen gebouwen op het terrein, wel een aantal bomen die gerooid en evt. verplaatst moeten worden.

2. Uitgangspunten

2.1 Kosten

In de grondexploitatie zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken van de locatie opgenomen. De totale kosten voor bouw- en woonrijpmaken bedragen ca. € 1.501.852,- inclusief V&T- en proceskosten, exclusief btw.

2.1.1 Planvoorbereiding, planbegeleiding, V&T kosten

Voor deze kosten zijn de bestuurlijke vastgestelde percentages aangehouden, te weten Ruimtelijke Ordening (RO) 3% en Grondzaken (GRZ) 3% van de netto-kosten openbare werken. Daarnaast worden er V&T kosten gerekend: 16% van de netto-kosten openbare werken.

2.1.2 Opruimingswerkzaamheden

Deze kosten betreffen het rooien van ongeveer 50 bomen, het verwijderen van zo'n 5000 m^2 tegelbestrating en opschonen van het terrein. Er hoeven geen kabels of leidingen te worden verwijderd.

2.1.3 Grondwerken

Deze kosten omvatten het egaliseren en het ophogen van het terrein teneinde het realiseren van de jongerenhuisvesting mogelijk te maken.

2.1.4 Groenvoorzieningen

Deze kosten betreffen het leveren en planten van bomen incl. het aanleggen van opsluitbanden en oeverbeplanting en het aanbrengen van klimplanten.

2.1.5 Verharding

Deze kosten betreffen het aanleggen van gebakken klinkers en tegels in de openbare ruimte binnen het plangebied. Binnen de plangrenzen loopt al een fietspad, in de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat deze blijft liggen. Voor dit fietspad zijn dus geen kosten opgenomen.

2.1.6 Straatmeubilair
Deze kosten hebben betrekking op het plaatsen van verlichting, fietsnietjes, zitbanken en afvalbakken.

2.1.7 Overige inrichtingselementen
Deze kosten omvatten het plaatsen van een steiger, een trap incl. zandaanvulling, een loopbrug vanaf het voetpad aan de Bijlmerdreef naar het gebouw en een designleuning.

2.2 Opbrengsten

2.2.1 Woningen markt
Dit betreft de grondopbrengsten van de erfpachtuitgifte van 16.784 m^2 gebruiksoppervlak voor woningen. De totale grondprijs bedraagt € 2.970.768,- en is inclusief de aanleg van ca. 30 parkeerplaatsen.

2.2.2 Commerciële bestemmingen
Deze opbrengst bedraagt € 759.350,- en heeft betrekking op de realisatie van 750 m2 aan ontmoetingsruimte en 1700 m2 aan bedrijfsruimte.

3. Planning

De planning voor de werkzaamheden is als volgt:

Voorbereiding bouwrijp maken	augustus 2015 - januari 2016
Bouwrijp maken (incl. K&L)	januari 2016 - augustus 2016
Bouw 600 jongerenwoningen Change=	augustus 2016 – februari 2018
Woonrijp maken t.b.v. 1e oplevering	november 2017 - februari 2018
Opleveren woningen	februari 2018 - mei 2018
Overig woonrijp maken (maaiveld, parkeren etc.)	mei 2018 - augustus 2018

4. Grondexploitatie

4.1 Exploitatiegrens

Bij het maken van een grondexploitatie wordt een exploitatiegrens vastgesteld teneinde de begrenzing van de kosten, behorend bij de grondexploitatie, duidelijk te houden. Een tekening met de exploitatiegrens is als bijlage opgenomen.

4.2 Grondexploitatie

Er is een gedetailleerde grondexploitatiebegroting met prijspeildatum 1-1-2015 en een eindwaardedatum op 2019 opgesteld. De grondexploitatie is opgenomen als bijlage. Het plan sluit met een positief saldo.

5. Risico's

Er is door het planteam in de gemeente een risicoanalyse uitgevoerd. Op basis van de kans van optreden en de ernst van de gevolgen zijn de vijf meest relevante risico's geïdentificeerd:

GEHEIM

1. het feit dat een groep bewoners een petitie hebben getekend tegen de komst van het gebouw en hebben aangegeven dat zij zienswijzen zullen indienen op de omgevingsvergunning zodra dat mogelijk is (naar verwachting medio maart). De procedure rond de omgevingsvergunning voorziet in een traject tot aan de Raad van State. De realisatie van de jongerenhuisvesting kan hierdoor grote vertraging oplopen. Een mogelijke vertraging kan negatieve financiële consequenties voor het resultaat van de grondexploitatie inhouden. Daarnaast kan hierbij gedacht worden aan mogelijke planschadeclaims door de bewoners dan wel een vergroot risico dat de ontwikkelaar de financiering niet rond krijgt. Als beheersmaatregel wordt vanuit de betreffende projectgroep nauw contact onderhouden met de bewoners. Er zijn informatieavonden gehouden voor alle betrokken stakeholders. Tevens is er een begeleidingsgroep geformeerd waarin een vertegenwoordiging van de bewoners zitting heeft, zodat mogelijke bezwaren in een vroeg stadium bekend zijn en vanuit het project hier adequaat op ingespeeld kan worden.
2. Change= de financiering niet rond krijgt, als gevolg van te grote ambities dan wel te weinig ervaring met soortgelijke projecten. Dit risico zal zich in eerste instantie uiten in het later afnemen van de grond, met als gevolg verhoogde rentekosten als gevolg van de ontstane vertraging.
3. Change= zou uiteindelijk uit het project kunnen stappen n.a.v. faillissement of het niet rondkrijgen van financiering of vergunningen of een andere reden.
4. er kan beschermde flora en/of fauna in het plangebied aanwezig zijn.
5. de leiding van de Nuon Stadsverwarming ligt waarschijnlijk te dicht bij het gebouw

De risico's 2,3 en 4 zijn ondertussen minder groot geworden. De organisatie Change= heeft de betreffende waarborgsom betaald en is akkoord gegaan met de erfpachtvoorwaarden. Daarnaast is voor een soortgelijk gebouw in Nieuw West de financiering rondgekomen en is dit gebouw inmiddels in aanbouw. Dit geeft vertrouwen dat Change= ook in Zuidoost de financiering zal rondkrijgen. Mocht Change= echter onverhoopt de financiering niet rond krijgen dan zou als beheersmaatregel gedacht kunnen worden aan het uitschrijven van een tender.

De kapvergunning voor het kappen van de bomen is verleend. Volgens planning zullen de bomen medio augustus 2016 gekapt worden. Er bestaat een risico dat dit zal vertragen vanwege aanwezige fauna. Een mogelijke beheersmaatregel vormt het op korte termijn snoeien van de bomen waardoor de kans de vogels zullen nestelen in de bomen, wordt verminderd. Deze maatregel zal op korte termijn worden uitgevoerd.

Ad. 5. Recentelijk heeft NUON een opgave gedaan van de precieze situering van haar leidingen. Hierbij is komen vast te staan dat de leidingen te dicht tegen het te realiseren gebouw aanliggen. Dit houdt in dat de leidingen omgelegd moeten worden. Op basis van de verlegregeling moeten de kosten, volgens de zogenaamde verlegregeling, gedeeltelijk door het project worden gedragen. Inmiddels heeft NUON de ouderdom van de leidingen alsmede de daaraan gerelateerde verlegkosten in beeld gebracht. Conform de opgave van NUON bedragen de totale verlegkosten ca. € 135.440,-. De leidingen zijn 15 jaren oud hetgeen inhoudt dat 75% van vermelde verlegkosten, zijnde € 101.550,-, ten laste komen van het project. Bij het opzetten van de grondexploitatie en bij de start van het te doorlopen bestuurlijk proces waren bovenstaande kosten nog niet bekend. Als apart beslispunt wordt derhalve voorgesteld om de verlegkosten voor de kabels- en leidingen van NUON, ten bedrage van € 101.550 (exclusief BTW) alsnog ten laste te brengen van de grondexploitatie Jongerenhuisvesting Change= (plannummer 280.46) en de grondexploitatie bij de ERF van najaar 2016 hierop aan te passen.

GEHEIM

6. Conclusie

Het financieel resultaat ziet er als volgt uit:

Prijspeildatum 1 januari 2015:
- de kosten worden geraamd op € 1.501.852,- (1.817.242,- incl. btw)
- de opbrengsten worden geraamd op € 3.730.118,-

Het voordelig saldo op prijspeildatum 1-1-2015 bedraagt € 2.228.266,-. Het contant gemaakt saldo op prijspeildatum 1-1-2015 bedraagt ca**. € 2.207.986,-**. Gezien het positief saldo op prijspeildatum is dit plan rendabel en daarom economisch uitvoerbaar.

GEHEIM