

Titel	Financiële haalbaarheid woningbouwontwikkeling Torensteepolder op alternatieve locatie Molenpolder
Datum	8 juni 2015
Van	Stec Groep, Jorn Matthijsse en Jan Paul Stouten
Aan	Gemeente Cromstrijen, mevr. Y. Lanooij

Aanleiding en uw vragen

De gemeente Cromstrijen heeft het bestemmingsplan 'Torensteepolder' vastgesteld, echter in 2014 is dit bestemmingsplan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') vernietigd. De Afdeling stelde dat voor de onderbouwing van trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking onvoldoende is aangetoond dat de ontwikkeling niet ook haalbaar zou zijn op het voormalige houthandelterrein ('t Hooft en van Prooijen) in de Molenpolder.

U vraagt ons daarom de financiële haalbaarheid te toetsen van het plan, indien het beoogde programma van 179 woningen niet in de Torensteepolder, maar op de locatie van de houthandel en directe omgeving, ontwikkeld zou worden.

In deze notitie gaan wij in op de gehanteerde uitgangspunten, beoordelen we per onderdeel de marktconformiteit en sluiten we af met conclusies over de financiële haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling van de Torensteepolder op de alternatieve locatie Molenpolder.

Uitgangspunten

De toets betreft een beoordeling van de financiële haalbaarheid. Hiervoor wordt gekeken naar alle relevante onderdelen van de grondexploitatie, onder meer:

- Ruimtegebruik
- Verwervingskosten
- Sloopkosten
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering
- Risico en onvoorzien
- Bovenwijkse kosten
- Programma en grondopbrengsten
- Fasering en parameters

Voor een aantal onderdelen zijn de uitgangspunten opgegeven door de gemeente Cromstrijen of door externe adviseurs. Deze uitgangspunten worden door ons als input gehanteerd, waarbij wij deze op marktconformiteit beoordelen. Voor overige onderdelen onderbouwen wij onze uitgangspunten zoveel mogelijk met marktgegevens.

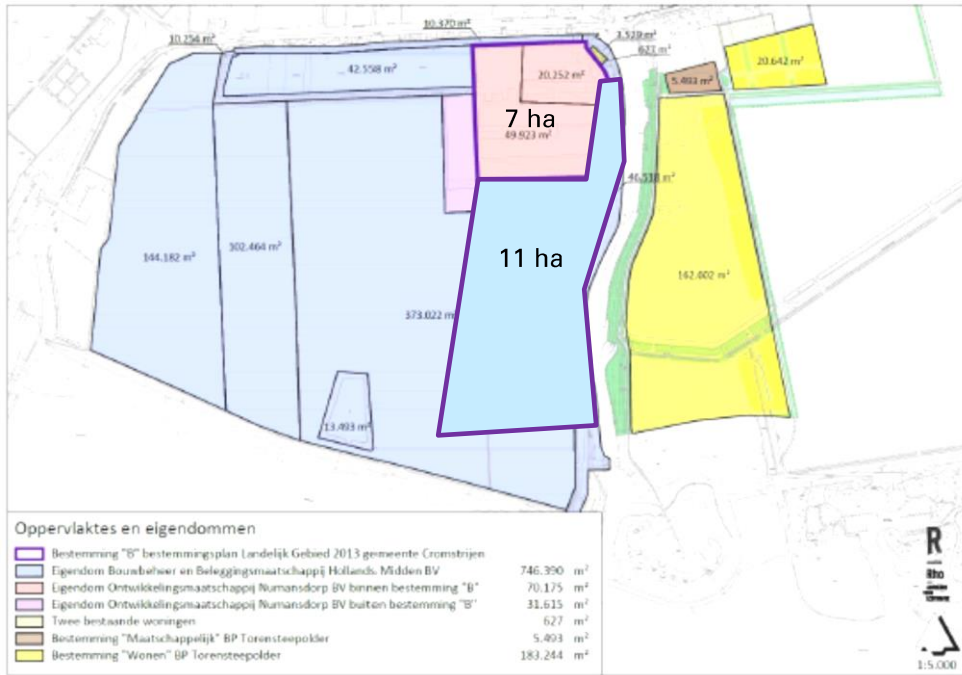
(Financiële) beoordeling per onderdeel

Ruimtegebruik

Het plangebied van het bestemmingsplan voor de 179 woningen in de Torensteepolder bedraagt circa 18 ha. In trede 2 moet worden onderzocht of de beoogde ontwikkeling in de Torensteepolder (deze ligt buiten bestaand stedelijk gebied) ook plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Daarom is het zoekgebied ook op circa 18 ha gesteld, gelijk aan het plangebied in de Torensteepolder. Slechts een deel van dit het benodigde ruimtebeslag kan worden gepositioneerd op de locatie 't Hooft en van Prooijen, het voormalige houthandelterrein. Dit terrein meet circa 7 hectare. Hiernaast is dus nog 11 hectare gebied nodig om het beoogde programma met vergelijkbare planopzet en woningmilieu te kunnen realiseren op deze alternatieve locatie in de Molenpolder.

Zie figuur 1 voor een schematische weergave van het beoogde oppervlak, waarbij het oppervlak van de voormalige houthandel (roze) circa 7 hectare bedraagt en het overige deel (lichtblauw) circa 11 hectare is.

Figuur 1: Schematische weergave benodigde 18 hectare



Binnen het plan is een aantal typen woningen voorzien, met bijbehorend ruimtegebruik per element. De omvang van met name de kavels à 1.500 m² is opvallend. Het plan Torensteepolder wijkt stedenbouwkundig dan ook wezenlijk af van andere plannen. De dichtheid is erg laag, wat ten goede komt aan een groene invulling (grote kavels) van het woongebied.

Tabel 1: Ruimtegebruik plan per type woning

Aantal	Type	Gem. kaveloppervlak in m	M ² verharding per woning	M ² groen per woning	M ² water per woning	Totaal m ² per woning
12	Appartementen	100	50	50	50	250
55	Rijwoningen	250	75	50	50	425
33	2 onder 1 kap	400	75	50	50	575
76	Kavels	1.500	75	50	50	1.675
3	Ruimte voor ruimte woningen	1.500	75	50	50	1.675
179						

Onderstaande tabel geeft het door ons getoetste totale ruimtegebruik globaal weer.

Tabel 2: Ruimtegebruik plan op hoofdlijnen

Onderdeel	Oppervlak in m ²
Uitgeefbaar (kavels)	147.000
Verharding	13.000
Groen	9.000
Water	9.000
Totaal	178.000

Nominale kosten € 22,8 miljoen

Verwerving

Voor de ontwikkeling van het gebied moeten de gronden verworven worden. Voor de kavel van de voormalige houthandel heeft de gemeente een verwervingsbedrag bevestigd van circa € 2,8 miljoen voor de kavel van circa 70.000 m². Hiernaast zal nog circa 11 ha moeten worden verworven. Uitgangspunt is dat deze grond voor dezelfde prijs per m² wordt verworven, zijnde € 40. De totale verwervingsprijs voor de 18 ha komt hiermee op € 7,2 miljoen (€ 2,8 miljoen plus € 4,4 miljoen).

De beoordeling van de € 2,8 miljoen is niet eenvoudig, omdat geen extra informatie bekend is. Omdat wel duidelijk is dat voor deze alternatieve locatie ook woningbouwplannen bekend zijn is het logisch dat de waarde ruim boven de agrarische waarde van circa € 5 per m² ligt. Het betreft namelijk 'warme' grond, waarvoor het aannemelijk is dat hier in de toekomst woningbouw gerealiseerd zal worden. Hetzelfde geldt voor de eventueel te verwerven 11 hectare.

Sloop

Op de 7 ha aan te kopen gronden staan nu nog de panden van de voormalige houthandel. Door de gemeente is aangegeven dat er asbest in het pand verwerkt zit, echter aanvullende informatie over de omvang hiervan ontbreekt. Op basis van bestudering van luchtfoto's schatten we de grootte van de opstallen op circa 35.000 m² bvo, ofwel ongeveer 50% van de kavel. Met een reguliere sloopprijs van circa € 15 per m² bedragen de normale¹ sloopkosten circa € 0,5 miljoen. Omdat de omvang van de asbestvervuiling onbekend is, worden de kosten voor totale sloop en opruiming verdubbeld naar (afgerond) € 1,1 miljoen. Dit is een voorzichtige inschatting. Immers, sloopkosten voor asbest zijn het veelvuldige van reguliere sloopkosten. Omdat onbekend is om hoeveel asbest het gaat, kan na een schouw blijken dat de sloopkosten aanzienlijk hoger zullen zijn. Dit vormt een negatief risico voor de exploitatie.

Bouw- en woonrijp maken

Op basis van standaard kengetallen voor bouw- en woonrijp maak werkzaamheden worden de totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken geraamd op € 7,9 miljoen. Dit komt overeen met bijna € 45 per m² plangebied voor alle bouw- en woonrijp maak werkzaamheden.

Planontwikkelingskosten en kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering

De plankosten zijn bepaald met gebruikmaking van de plankosten-scan, zoals die is voorgeschreven in het kader van de grondexploitatiewet. De totale plankosten, inclusief kosten voor VTU komen uit op € 2,8 miljoen. Circa 45% van deze kosten betreft kosten voor de voorbereiding, toezicht en uitvoering op de werkzaamheden voor sloop, het bouwrijp en woonrijp maken.

Risico en Onvoorzien

In de fase waarin het planproces zich nu bevindt, met een stedenbouwkundig inrichtingsplan is een percentage van 10% marktconform (in eerdere stadia kan dit oplopen tot 20%). Dit percentage wordt berekend over de kosten voor verwerving, sloop, bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling. De totale post voor Risico en Onvoorzien komt hiermee uit op € 1,9 miljoen.

Bovenwijkse kosten

Naast de kosten direct verbonden met de ontwikkeling van de woningen in het plangebied kan sprake zijn van bovenwijkse kosten. Dit is hier ook het geval. Voor een goede ontwikkeling van woningbouw op de locatie van de Molenpolder zijn diverse infrastructurele ingrepen nodig, die deels ten behoeve van deze ontwikkeling, en deels ten behoeve van het bestaande gebied gedaan moeten worden. In de Wro is de toerekening van kosten voor bovenwijkse voorzieningen verankerd. Deze kosten worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatie op grond van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Eerdere studies² naar de bovenwijkse investeringen voor de ontsluiting van de Molenpolder geven aan dat van de totale bovenwijkse investeringen van € 17 miljoen, circa € 8 miljoen uit de exploitatie van de Molenpolder gedekt zou moeten worden (totaal 600 woningen). Op basis van de hier voorgestelde 179

¹ Bouwkostenkompas.nl 2015

² Megaborn, 2011

woningen, zou de bijdrage vanuit dit plan aan de bovenwijkse investeringen in de infrastructuur circa € 2,3 miljoen bedragen³.

Of en in welke mate deze 179 woningen (als onderdeel van de grotere voorziene ontwikkeling van de Molenpolder), als ze ontwikkeld zouden worden in de Molenpolder, leiden tot de noodzaak om op termijn dit gebied middels de geraamde nieuwe infrastructurele ingrepen te ontsluiten, staat niet vast⁴. Wel staat vast dat de gemeente als harde eis heeft 'eerst bewegen dan bouwen'. Dit betekent dat de westelijke ontsluitingsweg (onderdeel van de infrastructurele ingrepen à € 17 miljoen aangelegd moet worden voordat de eerste woning is gebouwd.

Naast de € 2,3 miljoen aan afdracht die uit dit plan gefinancierd zou moeten worden, resteert nog een post van € 14,7 miljoen waarvoor volgens de gemeente vooralsnog onvoldoende financieringsruimte is. Wij adviseren bij zulke investeringen altijd zeer nauwkeurig alle bekende en nog onbekende lokale, regionale en provinciale subsidiemogelijkheden te onderzoeken en waar mogelijk aan te vragen.

Totaal kosten

De totale kosten om het plan van 179 uit de Torensteepolder te realiseren in de Molenpolder bedragen nominaal € 23,1 miljoen.

Onderstaande tabel geeft de totale kosten nogmaals weer.

Tabel 3: Overzicht nominale kosten exploitatie in Molenpolder

Post grondexploitatie	Bedrag x mln
Verwerving	€ 7,2
Sloop	€ 1,1
Bouwrijp maken	€ 6,3
Woonrijp maken	€ 1,6
Plankosten (plankostenscan)	€ 2,8
Bovenwijkse ontsluiting	€ 2,3
Onvoorzien	€ 1,9
Totaal	€ 23,1

³ Gebaseerd op verdeling kosten volgens systematiek Megaborn, 2011. Stec heeft geen nader onderzoek uitgevoerd naar de nut en noodzaak, kostenraming en toewijzing van kosten op grond van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit en hier het rapport van Megaborn als uitgangspunt gehanteerd.

⁴ Stec groep heeft niet beoordeeld in hoeverre de voorgestelde ontsluiting verkeerskundig vereist is.

Programma en grondopbrengsten

Het programma van 179 woningen dat wordt ontwikkeld is als volgt.

Tabel 4: woningbouwprogramma

Type woningen	Aantal	Doelgroep	Prijsklassen		Grondwaarde
			Huur	Koop	
Appartementen	12	Senioren	€ 652 – € 800 € 800+	€ 168.000-€ 200.000 € 200.000-€ 250.000 € 250.000-€ 320.000	€ 20.000
Rijwoningen	17	Senioren	€ 652 – 800 € 800+	€ 168.000 - € 200.000 € 200.000 - € 250.000 € 250.000 - € 320.000	€ 35.000
Rijwoningen	38	Senioren Gezinnen Starters (?)		€ 166.000 - € 200.000 € 200.000 - € 250.000 € 250.000 - € 320.000	€ 35.000
2-onder-1-kapwoningen	33	Senioren Gezinnen		€ 250.000 - € 320.000 € 320.000 - € 430.000	€ 70.000
kavels (bijzonder woonmilieu)	76	Senioren Gezinnen		€ 200.000 - € 250.000 € 250.000 - € 320.000 € 320.000 - € 430.000 € 430.000+	€ 200.000
ruimte voor ruimte woningen	3	Senioren Gezinnen		250.000-320.000 320.000-430.000 430.000+	€ 200.000
Totaal	179				€ 20,3 miljoen

De opbrengsten uit de uitgifte van de woningen bedraagt circa € 20,3 miljoen. Hiervoor is gebruik gemaakt van referentieprijs van woningen en kavels van nabijgelegen locaties en gemeenten.

Fasering en parameters

In de grondexploitatieve berekeningen zijn de volgende fasering en parameters gehanteerd.

Tabel 5: Fasering en parameters

Parameter	
Prijspeil	1-1-2015
Startdatum	1-1-2016
Fasering / Uitgifte in aantal jaar	10 jaar
Opbrengsten index	0,5%
Kosten index	2,5%
Rente over opbrengsten	1%
Rente over kosten	4%
Discontovoet	4%

Woningbouwontwikkeling Torensteepolder op alternatieve locatie Molenpolder is met resultaat van -/- € 5,3 miljoen financieel niet haalbaar

Op netto contante waarde datum 1-1-2015 heeft een ontwikkeling van 179 woningen in de Molenpolder een negatief resultaat van -/- € 5,3 miljoen, of -/- € 8,1 miljoen negatief aan het einde van de exploitatieperiode eind 2025. Dit is het resultaat van de opbrengsten uit de woningbouw (€ 20,3 miljoen) minus de kosten in de grondexploitatie (€ 23,1 miljoen), rekening houdend met de faseringseffecten van kosten- en opbrengstenstijgingen en rentelasten gedurende de 10 jaar van de exploitatie. Dit betekent dat de ontwikkeling van het plan met 179 woningen financieel niet haalbaar is op de locatie van de voormalige houthandel en aangrenzend gebied in de Molenpolder. In deze financiële toets is nadrukkelijk niet gekeken of het plan ruimtelijk en kwalitatief passend is op deze alternatieve locatie, maar alleen of met hetzelfde grondoppervlak een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk is. Dit is niet het geval.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking concluderen wij dat bij de gestelde uitgangspunten het beoogde woningbouwprogramma van 179 financieel niet ontwikkeld kan worden op de alternatieve locatie in de Molenpolder. Dit negatieve exploitatiesaldo staat los van het feit dat het financieringsgat van € 14,7 miljoen voor de ontsluitingsweg nog gedicht moet worden. Verder is de mate van asbestverontreiniging in de opstallen van de voormalige houthandel onbekend. Een ernstige verontreiniging kan tot aanzienlijk hogere kosten leiden dan nu opgenomen in de exploitatie.