

2022

Grondexploitatie Rova



Vaststelling

- grondexploitatie
Rova

Gemeente Amersfoort

14-12-2021

Samenvatting Grondexploitatie Rova

Verplaatsing van de Rova is randvoorwaardelijk voor de herontwikkeling van Kop van Isselt. Samen met de eigenaren is gewerkt aan het 'beste plan', los van perceelsgrenzen voor de herontwikkeling van Kop van Isselt. Alle eigenaren krijgen naar rato van oppervlak van hun inbreng een deel uit de totale ontwikkeling binnen Kop van Isselt toebedeeld.

Deze grondexploitatie richt zich alleen op de grondpositie van het Rova-terrein binnen Kop van Isselt en binnen de verevening. En daarbij op het toebedeelde programma hiervan binnen de vereveningsmethodiek. De daadwerkelijke realisatie op het Rova-terrein kan hiervan afwijken.

Het toegerekende programma aan de Rova-locatie is een doorsnede (naar rato en na verevening) van het totale programma Kop van Isselt. Dit betreft 471 woningen en ca 20.000 m² bvo overige functies. Naast de grondopbrengsten uit bovenstaand programma is ook de door de provincie Utrecht verstrekte subsidie (€ 2 mln.) voor verplaatsing van de Rova opgenomen.

Uitgangspunt in de samenwerking met de andere eigenaren in Kop van Isselt is dat eigenaren zelf de gronden geschikt maken voor herontwikkeling. De kosten voor het gereedmaken voor herontwikkeling die voor rekening van de eigenaar zijn, zijn geraamd en opgenomen in deze grex. De Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn naar rato van het aandeel van deze locatie in de gehele ontwikkeling Kop van Isselt opgenomen.

Het resultaat van de grondexploitatie Rova is -/- € 2,46 mln. negatief. De voorziening die hiervoor getroffen dient te worden, wordt gedekt uit de gereserveerde middelen voor verplaatsing van de Rova in de Reserve Langs Eem en Spoor.

Proces en Besluitvorming

Producten	Datum	Status
Ontwikkeldkader	22-2-2022	●
Omgevingsplan	n.n.b.	●
Overeenkomst van grondexploitatie	n.n.b.	●

Vastgesteld	●
In behandeling	●

Programma

Programma

EGW

- sociale huur	0	stuk
- sociale koop	0	
- vrije sector	94	
<i>totaal</i>	94	

MGW

- sociale huur	165	stuk
- sociale koop	0	
- vrije sector	212	
<i>totaal</i>	376	

Totaal woningbouw	471	stuk
Totaal sociale huur	165	

Commercieel	3.371	m2 bov
Kantoren	2.247	
Maatschappelijk / Cultureel	2.972	

Ligging Projectgebied



Totaaloverzicht investeringen en opbrengsten

Samenvatting	bedragen x € 1.000	
Totaal investeringen	€	30.089
Totale opbrengsten	€	27.608
Saldo op eindwaarde	€	-2.995
Netto contante waarde per 1-1-2022	€	-2.457

Risico's

1. Remondis niet tijdig verplaatst omdat Rova afspraken daarover niet tijdig definitief heeft (dan uiterlijk 2028 verplaatst)
2. Meer kosten bodemsanering dan voorzien / geraamd
3. Prijsstijging civiele werken
4. Macro-economische ontwikkelingen en invloed op bouwkosten en vastgoedwaarde

1. Projectomschrijving

1.1 Algemene Projectbeschrijving

Het gebied 'Langs Eem en Spoor' bestaat uit vijf grote projecten, tegen het stadscentrum gelegen. De projecten binnen Langs Eem en Spoor worden in samenhang met elkaar, en met het Soesterkwartier, ontwikkeld. Kop van Isselt is een van de deelgebieden binnen Langs Eem en Spoor

De ligging van Kop van Isselt heeft veel potentie: centraal in de stad, aan de Eem en op een steenworp afstand van de historische binnenstad én het buitengebied. De huidige staat van het gebied benut die potentie niet. In de loop der tijd is het gebied verouderd en rommelig geworden en is het ingesloten door onaantrekkelijke of ontoegankelijke randen. Als industrieterrein heeft het al lang zijn beste tijd gehad, het huidige gebruik is extensief en de openbare ruimte heeft geen verblijfskwaliteit.

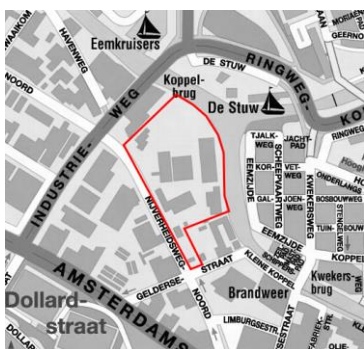
Kop van Isselt zal transformeren tot een aantrekkelijk, duurzaam en hoogstedelijk gebied voor wonen, werken, cultuur en recreëren. Er is plek voor ca 2.000 tot 3.000 woningen en 57.000 m² bvo niet-woonfuncties die gezamenlijk tot een uniek, gemengd en aangenaam gebied zullen leiden.



Om de ontwikkeling van Kop van Isselt in goede banen te leiden is als eerste ruimtelijk document een Ontwikkeld kader vastgesteld. Met een groot deel van de eigenaren is in een vroeg stadium samenwerking gezocht. Streven is om met elkaar het 'beste plan' te maken, ongeacht de perceelsgrenzen. Dit heeft tot gevolg dat er tussen deze eigenaren verevend moet worden om het 'zoet en zuur' binnen deze ontwikkeling met elkaar te delen. De gemeente is een van deze eigenaren. Op basis van het ontwikkelkader is een proefverkaveling en financiële vertaling van het gehele plan Kop van Isselt gemaakt. Dit is ook input voor deze grondexploitatie.

Aan de Nijverheidsweg-Noord in Kop van Isselt is de Rova gevestigd. De verplaatsing van de Rova is vanwege de milieucontour randvoorwaardelijk voor herontwikkeling van Kop van Isselt. Zodra de Rova verplaatst is, kan op het huidige Rova-terrein gestart worden met de aanleg van de toekomstige invulling met een gemengd programma, een mooi park en toegankelijke oevers van de Eem.

1.2 Overzichtskartaat plangebied Rova



Aan de Nijverheidsweg-Noord 31-35 is het (huidige) Rova-terrein gelegen. De plot ligt ingesloten tussen de Eem, Nijverheidsweg Noord en twee percelen die ook tot herontwikkeling overgaan.

Het plangebied Rova, wat tevens het exploitatiegebied is, is op de kaart hiernaast met een rode arcering aangegeven.

2. Achterliggende documenten en stand van zaken

2.1 Achterliggende documenten

Op 16 juli 2019 heeft de raad besloten tot de integrale ontwikkeling van Langs Eem en Spoor en de projecten Wagenwerkplaats, Trapezium, Eemplein, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt in samenhang te ontwikkelen.

Vervolgens heeft de raad op 22 februari 2022 het Ontwikkelkader Kop van Isselt vastgesteld. Het Ontwikkelkader geeft richting aan de herontwikkeling van Kop van Isselt op basis van de vijf gezamenlijke thema's binnen Langs Eem en Spoor. Het is daarmee nog geen uitgewerkt plan, maar geeft wel duidelijk de ambities van de gemeente (en samenwerkende eigenaren) met dit gebied weer. Het geeft richting aan de ontwikkeling van een substantieel woning- en werkprogramma in Amersfoort.

2.2 Stand van Zaken

Samen met de eigenaren is gewerkt aan het 'beste plan', los van perceelsgrenzen. Dit geeft de mogelijkheid om bijvoorbeeld relatief grote groenstructuren en parken te realiseren. Dit principe leidt tot meer kwaliteit dan wanneer dit plotsgewijs wordt ingevuld.

Dit vergt wel verevening van kosten en opbrengsten tussen de verschillende eigenaren. Met een groot deel van de eigenaren binnen Kop van Isselt is sinds eind 2019, gelijktijdig aan het opstellen van het Ontwikkelkader, gewerkt aan een systematiek om de verevening tussen de eigenaren vorm te kunnen geven:

Alle eigenaren krijgen naar rato van oppervlak van hun inbreng een deel uit de totale ontwikkeling binnen Kop van Isselt toebedeeld. Dit volume zal zoveel als mogelijk op een eigen perceel ontwikkeld worden, maar dit is niet altijd mogelijk. In dat geval wordt een eigenaar in staat gesteld op een andere plek het toebedeelde volume te ontwikkelen.

De ene eigenaar heeft een positie met een hogere waarde (en kosten om geschikt te maken voor ontwikkeling) dan een andere eigenaar. Voor de ene eigenaar is het toebedeelde volume voldoende om een financieel haalbaar plan te realiseren en voor een ander niet. Ook hier wordt een verevening toegepast om gezamenlijk een haalbare ontwikkeling te kunnen realiseren. Een eigenaar met 'plus-locatie' staat een deel van zijn volume of middelen af om een eigenaar met een 'min-locatie' te compenseren. Op deze manier is een voor alle eigenaren financieel haalbaar plan tot stand gekomen.

Deze grondexploitatie richt zich (vooralsnog) alleen op de grondpositie van het Rova-terrein binnen Kop van Isselt en binnen de verevening. Dit aandeel betreft 23,6% van de ontwikkeling Kop van Isselt. Hierop is ook het toebedeelde programma gebaseerd. De daadwerkelijke realisatie op het Rova-terrein kan hiervan afwijken.

3. Programma

3.1 Gepland Programma

Het toegerekende programma is een doorsnede (naar rato en na verevening) van het totale programma Kop van Isselt. Dit betreft 471 woningen en ca 20.000 m2 bvo overige functies.

3.2 Planning

2022 tot en met 2024 zal in het teken staan van verdere planvorming en het doorlopen van de benodigde ruimtelijke procedures. Uiterlijk 2025 zal de Rova locatie verworven worden en zullen de fysieke werkzaamheden (te beginnen met sloop van opstallen en sanering) beginnen. Vanaf 2026 zal de uitgifte van bouwrijpe grond mogelijk zijn.

4. Investerings en Opbrengsten

Uitgangspunt in de samenwerking met de andere eigenaren in Kop van Isselt is dat eigenaren zelf de gronden geschikt maken voor herontwikkeling. Dat betekent vrij van bebouwing, funderingen, verhardingen, bomen (met uitzondering van eventueel te handhaven bomen), struiken, kabels en leidingen en explosieven. De verdere kosten voor bouw- en woonrijp maken in Kop van Isselt worden door alle eigenaren in het gebied samen gedragen. De kosten voor het gereedmaken voor herontwikkeling die voor rekening van de eigenaar zijn, zijn geraamd en opgenomen in deze grex. De Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn naar rato van het aandeel van deze locatie in de gehele ontwikkeling Kop van Isselt opgenomen.

Hetzelfde geldt voor de opbrengsten: deze zijn ook naar rato van deze locatie in de gehele ontwikkeling toegerekend in deze grex.

De kosten zijn gefaseerd aan de hand van de verwachte grondverkopen (bouwrijp maken voor uitgifte). De grootste uitgave (aankoop) is geraamd in 2025.

4.1 Investerings – Plankosten

De kosten voor planontwikkeling hebben betrekking op de plan- en apparaatskosten die de gemeente maakt en/of betaalt. Hieronder vallen de kosten voor onder andere de projectleider, planeconoom, stedenbouwkundige en ambtelijk begeleiding ten behoeve van de totstandkoming van het omgevingsplan en dergelijke. Ook kosten van het benodigde onderzoeken vallen onder deze kostenpost.

4.2 Investerings - Verwerving

Dit betreft de verwerving van de Rova-locatie zoals die is opgenomen in de koopovereenkomst met de Rova.

4.3 Investerings – Sloop, Beheer, Bouw- en Woonrijp maken

De sloop- en beheerkosten bestaan uit tijdelijk beheer (m.n. belastingen) en sloop van de opstallen op het Rova terrein.

Na de sloop wordt de locatie bouwrijp gemaakt voor de bedachte bestemming. Dit is onderdeel van de totale raming die volgt uit de gebiedsexploitatie Kop van Isselt. Het aandeel van de Rova locatie is hieruit gedestilleerd en opgenomen.

4.4 Investerings – Sanering

In de koopovereenkomst met Rova zijn afspraken over de (eventuele) sanering van de grond opgenomen. In het verleden, bij aankoop door Rova, is een nulmeting uitgevoerd. Eventuele vervuiling die daarna is ontstaan, zal voor rekening van de Rova gesaneerd worden. Sanering van vervuilingen van voor de nulmeting die eventueel gesaneerd dienen te worden voor de nieuwe bestemming komen voor rekening van de gemeente. Dit moet gedaan zijn voor de grond ingebracht wordt voor de ontwikkeling van Kop van Isselt.

Naast een stelpost voor sanering is in de raming ook rekening gehouden met afgraven huidige grond en toevoegen van grond met woonkwaliteit (ter plekke van toekomstige tuinen).

4.5 Bovenwijkse kosten

De ontwikkeling Kop van Isselt zal gaan bijdragen in een aantal bovenwijkse voorzieningen, zoals infra-ingrepen in het omliggende wegennetwerk (Amsterdamseweg, De Nieuwe Poort) en recreatieve ontsluitingen richting het buitengebied. Ook hiervoor geldt dat naar rato dit is opgenomen voor de Rova-locatie in deze grondexploitatie.

4.6 Opbrengsten – Gronduitgifte

De grondopbrengsten zijn ook naar rato van het aandeel van de Rova-locatie toebedeeld en opgenomen in deze grondexploitatie. Dit betreft nog het doorsnee programma, in een verhouding die iedere eigenaar toebedeeld heeft gekregen.

In praktijk kan het gebouwde programma op deze locatie af gaan wijken. Bijvoorbeeld omdat een andere eigenaar een deel van zijn betreffende aandeel op de Rova-locatie zal bouwen vanuit de vereveningsafspraken.

De eerste grondverkoop is geraamd in 2025

4.7 Bijdragen en subsidies

De provincie heeft een subsidie van € 2 mln. beschikbaar gesteld voor het verplaatsen van de Rova. Deze subsidie is opgenomen in deze grondexploitatie.

Eén eigenaar in Kop van Isselt (met een aanzienlijke grondpositie) zal niet meedoen met de collectieve samenwerkingsafspraken en (binnen de kaders van het Ontwikkelkader) een zelfstandige ontwikkeling aangaan. In het kader van (verplicht) kostenverhaal moet deze eigenaar wel meebetalen aan de kosten die voor het hele plan gemaakt worden (zoals plankosten, civiele kosten en bijdrage in bovenwijkse kosten). Deze bijdrage is opgenomen in de totale en globale gebiedsexploitatie Kop van Isselt. De kosten zijn hier immers ook in opgenomen. Voor de Rova-locatie betekent dit dat hier ook naar rato een deel van deze bijdrage ingerekend kan worden.

4.8 Resultaat

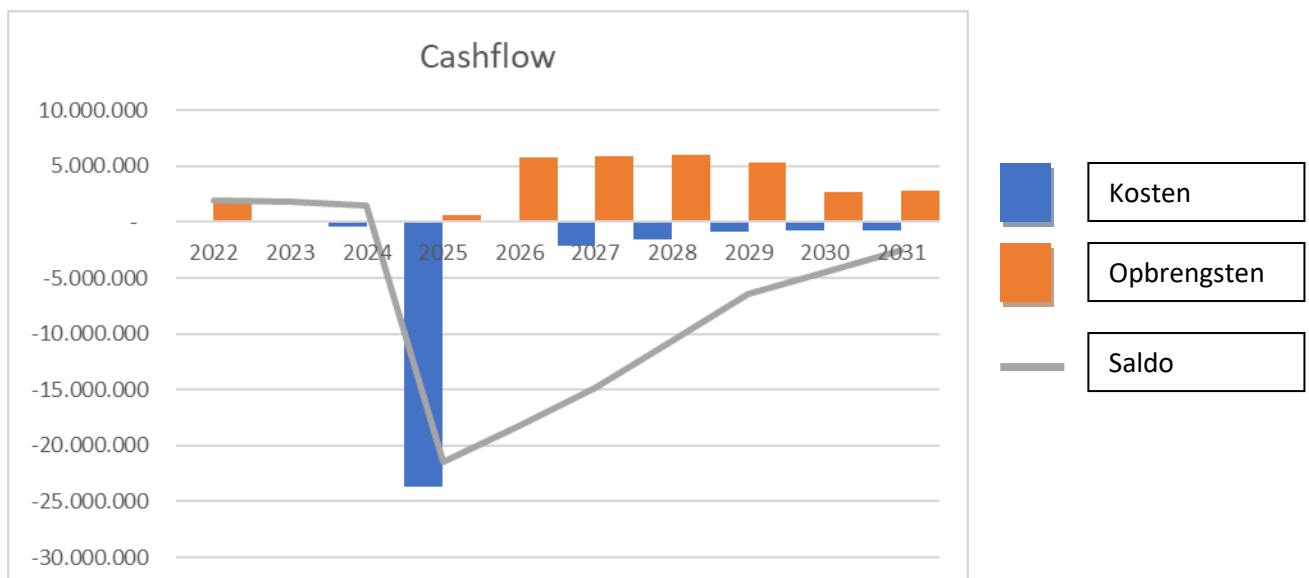
Het resultaat van de exploitatie op eindwaarde op 31-12-2031 is -/- € 2.994.593,- negatief. Het resultaat op NCW per 1/1 2022 is -/- € 2.456.610 negatief. De kosten en opbrengsten zijn weergegeven in onderstaande tabel. Verder is onderstaand een cashflow-diagram weergegeven. In dit diagram valt te zien wanneer er kosten en opbrengsten verwacht worden en wat de geschatte boekwaarde per 31/12 in een jaar is.

Kosten	te realiseren	totaal
- Planontwikkelingskosten	2.191	2.191
- Verwervingskosten	18.793	18.793
- Sloop en beheer	793	793
- Uitvoeringskosten (Voorzieningen)	7.812	7.812
- Voorbereiding- en Toezichtkosten	0	0
- Grondwerk & Bodemsanering	500	500
- Betaalde bijdrage	0	0
- Niet verrekenbare btw	0	0
- Rentekosten	1.475	1.475
- Kostenstijging	2.557	2.557
Totale kosten	34.121	34.121

Opbrengsten	te realiseren	totaal
- Uitgifte bouwrijpe gronden	23.083	23.083
- Verkregen door expl. Gronden	0	0
- Bijdragen en subsidies	4.525	4.525
- Renteopbrengsten	0	0
- Opbrengstenstijging	3.519	3.519
Totale opbrengsten	31.127	31.127

Saldo op eindwaarde per 31-12-2031 -2.994

Saldo netto contante waarde per 1-1-2022 -2.457



5. Risico's

5.1 Risicoanalyse – RISMAN - risicodossier

De belangrijkste risico's voor deze grondexploitatie Rova zijn:

- Remondis niet tijdig verplaatst omdat Rova afspraken daarover niet tijdig definitief heeft (dan uiterlijk 2028 verplaatst);
- Meerkosten verwerving Rova bij excessieve bouwkostenstijging in 2022;
- Meer kosten bodemsanering dan voorzien / geraamd;
- Prijsstijging civiele werken;
- Macro-economische ontwikkelingen en invloed op bouwkosten en vastgoedwaarde.

Door het treffen van beheersmaatregelen en door het risicodossier periodiek te herzien wordt geprobeerd risico's tijdig te signaleren en de mogelijke effecten van risico's te beperken.

Bovenstaande risico's zijn via de Risman-methode bepaald. Daarnaast is een gevoeligheidsanalyse gedaan (via de Monte Carlo-systematiek). Hiermee wordt rekenkundig bepaald van welk optreden van risico's het financiële gevolg het grootst is. De risico's met het grootste financiële gevolg zijn:

- Afwijkende grondopbrengsten
- Hogere verwervingskosten
- Hogere civiele kosten