

CONCEPT MEMO

Aan	5.1.2e
Van	5.1.2e en 5.1.2e
Afdeling	Stadsontwikkeling
CC	
Datum	21 februari 2024
Onderwerp	Samenvatting financiële gevolgen stedenbouwkundige verkenning NL-architects voor grondprijs DNP, grondexploitatie en parkeerexploitatie Spoorkwartier

Inleiding

Afgelopen maanden is gewerkt aan de bestuursopdracht De Nieuwe Poort (hierna: DNP). In dit memo worden de bijgestelde financiële resultaten gepresenteerd van grondprijs DNP, de grondexploitatie en de businesscase van de gebouwde parkeervoorziening.

Uitgangspunt hierbij is de recent opgestelde stedenbouwkundige verkenning door bureau NL-architects. De optimalisatie heeft zich enkel toegespitst op de beoogde kavel van DNP (K1). De rest van het stedenbouwkundige plan (hierna: SP) zoals in 2023 is opgeleverd is stand gebleven. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het SP zomer 2023 zijn als volgt:

- De parkeergarage is losgekoppeld van DNP, de garage is nu naast DNP gesitueerd;
- De parkeergarage wordt nu grotendeels bovengronds gerealiseerd in een voorziening van circa 310 plaatsen. Hierdoor is de hoeveelheid te saneren grond substantieel lager ten opzichte van de uitgangspunten in het SP zomer 2023;
- Er is circa 5.000m² BVO programma toegevoegd (was 8.000m² BVO, is nu 13.000 m² BVO).

Op basis van de genoemde wijzigingen worden als eerste de bijgestelde resultaten gepresenteerd van de grondwaarde voor DNP en de invloed op de haalbaarheid van de grondexploitatie. Daarnaast is de investeringsraming en het exploitatiemodel van de parkeergarage bijgesteld. Ook deze wordt in dit memo toegelicht. Tot slot wordt ingegaan op de aandachtspunten en aanbevelingen.

Let op!! Dit memo geeft een objectieve en transparante financiële vertaling van de stedenbouwkundige verkenning van NL-architects voor het veld K1 ten opzichte van het SP zomer 2023. Het is usance dat DNP onverbrekkelijk is verbonden met het gebied en programma. Een financiële vertaling hiervan heeft al plaatsgevonden in de haalbaarheidsberekening van het SP zomer 2023. Er is een second opinion uitgevoerd door Rebel Group op de haalbaarheidsberekening en de hierbij behorende uitgangspunten en onderbouwingen. D.d. 12 september 2023 is de rapportage van de deze second opinion opgeleverd Rebel Group.

Samenvatting resultaten

1. De grondprijs (= kostprijs) voor de kavel De Nieuwe Poort bedraagt 5.1.2b Een verbetering van 5.1.2b
2. Het tekort op de haalbaarheid van de grondexploitatie kan worden verlaagd naar circa 5.1.2b gegeven de uitgangspunten. Dit is een verbetering van 5.1.2b
3. De stichtingskosten van de garage met 310 stuks parkeerplaatsen worden geraamd op 5.1.2b bij start bouw per 01-01-2028. De netto contante waarde van de parkeergarage zonder annuïtaire financiering gegeven de uitgangspunten wordt geraamd op 5.1.2b. Indien de annuïtaire financiering voor de parkeergarage wordt meegerekend dan is de netto contante waarde 5.1.2b op contante waarde. Een verbetering van circa 5.1.2b

Volgvel: 2

De kansen om het gebruik van de parkeergarage financieel te optimaliseren zijn goed. Een sluitende businesscase behoort dan zeer zeker tot de mogelijkheden.

4. De investeringskosten voor een gebouwde voorziening voor het fietsparkeren van circa 2.500 stuks worden geraamd op 5.1.2b bij start bouw per 01-01-2028

Toelichting grondprijs DNP

De grondprijs van DNP is gebaseerd op de kostprijs methode. De kostprijsmethode omvat alle grondexploitatiekosten die nodig zijn om het exploitatiegebied te realiseren. Deze totale kosten zijn in de grondexploitatie berekening geraamd en vervolgens naar rato van het te realiseren vloeroppervlak toegerekend (kosten totaal/vloeroppervlak totaal* vloeroppervlak DNP). De methode is transparant, waarbij geen verkapte bijdrage wordt verstrekt vanuit de grex. Er wordt ook geen winst gemaakt op de grondexploitatie. De grondwaarde geeft daarmee op transparante wijze uitdrukking van de kosten. De oorspronkelijk grondprijs bedroeg 5.1.2b bij een vloeroppervlak van 30.000m2 BVO.

De optimalisatie in de kosten leidt nu tot een grondprijs van 5.1.2b bij een vloeroppervlak van 30.000m2 BVO. 5.1.2b In onderstaande tabel is de grondprijs aangegeven bij variabel vloeroppervlak DNP.

5.1.2b

* op basis van kostprijsmethodiek.

Opmerkingen (niet uitputtend):

1. In de methodiek van toerekening het vloeroppervlak van de parkeergarage nu wel meegenomen. Dit was in de eerder grondprijs berekening niet het geval.
2. Indien de kosten in de grondexploitatie wijzigen dan heeft dit gevolgen voor de grondprijs. Wij stellen voor om de grondprijs op enig moment vast te zetten.

Toelichting resultaten haalbaarheid grondexploitatie

De haalbaarheidsberekening zomer 2023 is als vertrekpunt gebruikt voor het doorvoeren van de optimalisatie. De haalbaarheidsberekening resulteerde in een tekort van 5.1.2b op contante waarde. De voorgestelde stedenbouwkundige aanpassingen leiden tot aanmerkelijke verbeteringen in de resultaten. Dit is onder andere het gevolg van lagere saneringskosten en extra grondopbrengsten doordat programma is toegevoegd op K1. Het resultaat van de grondexploitatie geeft nu 5.1.2b op contante waarde in het geval het vloeroppervlak DNP 30.000m2 BVO bedraagt. 5.1.2b Het vloeroppervlak van DNP is op dit moment nog niet bekend en daarmee ook de grondopbrengst. Daarom is inzicht gegeven in het resultaat van de grondexploitatie bij variabel vloeroppervlak DNP.

5.1.2b

Opmerkingen (niet uitputtend):

1. In de grondexploitatie is een bedrag van 5.1.2b geraamd om inrichting en overgang tussen de insnijding en parkeergarage te bekostigen (zie kopje "Toelichting op toedeling kosten openbare ruimte").
2. Bij een kleiner DNP ontstaat wellicht ruimte om extra programma toe te voegen. Dit is niet ingerekend en biedt wellicht kansen
3. In de grondexploitatie is vooralsnog geen rekening gehouden met een grondopbrengst uit de gebouwde parkeervoorziening.

Toelichting resultaten stichtingskostenraming en exploitatie parkeergarage

5.2.1

Bureau Basalt heeft een stichtingskostenraming opgesteld van de parkeergarage gegeven de verkenning van NL-architects. De garage omvat nu circa 310 stuks parkeerplaatsen, bovengronds en deels ondergronds. De stichtingskosten worden door bureau Basalt geraamd op een bedrag van 5.1.2b tot het moment van start bouw per 01-01-2028. Daarnaast is een bedrag van 5.1.2b meegenomen in de annuïtaire financiering voor de aanleg van het dek boven op de garage (zie kopje “Toelichting op toedeling van kosten openbare ruimte”).

Aan bureau SPARK is gevraagd om het exploitatiemodel van de parkeergarage en het rekenmodel bij te stellen. De gehanteerde exploitatie- en rekenuitgangspunten zijn conform onze parkeerberekeningen zomer 2023. De uitgangspunten zijn behoudend. De contante waarde van de parkeergarage, gegeven de uitgangspunten, wordt geraamd op 5.1.2b. Indien rekening wordt gehouden met de annuïtaire financiering van de parkeergarage dan ontstaat een resultaat van 5.1.2b.

Alternatief

In de basis berekening zijn de rekenuitgangspunten behoudend aangenomen en afgestemd volgens beleidsuitgangspunten. Daarom is een alternatief doorgerekend waarbij ingezet wordt op meer kort parkeren om de exploitatie te optimaliseren. Indien de parkeeropbrengsten jaarlijks met 5.1.2b worden verhoogd ontstaat er al een kostendekkende exploitatie. Dit kan worden bereikt door de parkeergarage volledig open te stellen. Bovendien lijkt er ruimte om het parkeertarief te verhogen. Er is een behoudende aanname gedaan ten opzichte van de huidige parkeertarieven.

Opmerkingen (niet uitputtend):

1. De stichtingskostenraming is fors lager omdat de parkeergarage niet meer is verbonden met het gebouw DNP. Ook de kosten voor het aanbrengen van damwanden in combinatie met onderwaterbeton en verankering blijkt nu niet meer nodig omdat de parkeergarage ten dele bovengronds is gesitueerd.
2. De omvang van de parkeergarage is gebaseerd op de uitkomsten van het rapport Goudappel
3. De stichtingskostenraming is gebaseerd op het schetsontwerp NL-architects.

Toelichting op kosten gebouwde voorziening fiets parkeren

In de stedenbouwkundig uitwerking van NL is rekening gehouden met de realisatie van een gebouwde voorziening fiets parkeren voor circa 2.500 stuks fietsen. De voorziening bestaat uit twee lagen en is integraal onderdeel van het ontwerp voor de parkeergarage. Bureau Basalt heeft een grove raming gemaakt van de te verwachten stichtingskosten. De raming resulteert in een bedrag van 5.1.2b per 01-01-2028.

Toelichting op toedeling kosten openbare ruimte

In de stedenbouwkundig uitwerking van NL-architects ontstaat extra openbare ruimte op en naast het dek van de parkeergarage. De kosten voor aanleg en inrichting van het plateau op de parkeergarage en de trappartijen worden geraamd op een bedrag van 5.1.2b, prijsspeildatum 01-01-2028. Gezien de functie van deze openbare ruimte is een voorstel van toerekening van de kosten gemaakt. Deze toedeling is uiteraard arbitrair. Deze toerekening geeft tegelijkertijd aan waar te zijner tijd dekking gezocht moet worden. Het voorstel van toerekening is als volgt:

- Inrichtingskosten grex Spoorkwartier
- Inrichtingskosten kavel DNP
- Financiering parkeergarage
- Raming stichtingskosten DNP
- Bovenwijkse investering Zuidplein

5.1.2b

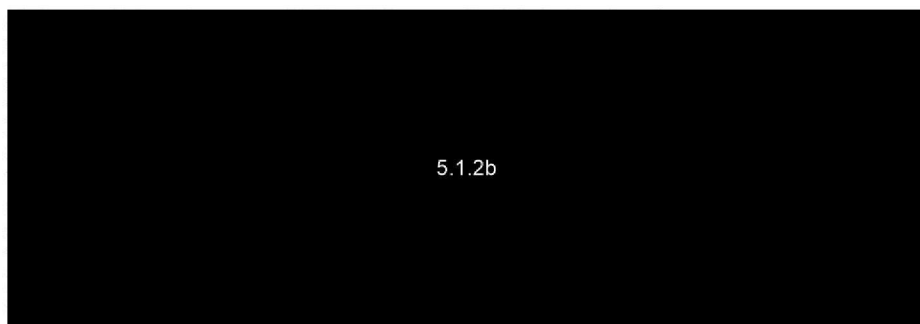
Totaal:

Aandachtspunten en aanbevelingen

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2b	5.1.2b
5.1.2b	



5.1.2b

Kansen parkeergarage

Een succesvolle businesscase van De Nieuwe Poort biedt veel kansen voor de bezetting van de parkeergarage. Bovendien is de locatie van de parkeergarage uitermate goed herkenbaar en zeer goed bereikbaar vanaf de zuidelijke ringweg. Dit biedt mogelijkheden om gericht te sturen op de gewenste waarde van de parkeergarage. Bij een positief resultaat is het mogelijk om grondkosten toe te rekenen aan de parkeergarage. Hierdoor wordt neemt het tekort op de grondexploitatie af. De benodigde verliesvoorziening om het tekort te dekken neemt daarmee ook af.

Investerings plateau en trappartijen

De realisatie van het plateau en trappartijen leidt tot een extra investering in de openbare ruimte van 5.1.2b miljoen. Daarvan is circa 5.1.2b meegenomen in de kostenramingen voor de grex, parkeergarage en DNP. De investeringen hebben echter ook nauwe relatie met de bovenwijkse functie van het Zuidplein. Dit aandeel hebben we indicatief geschat op 5.1.2b. Tot op heden was hier geen rekening mee gehouden. Het voorstel is dan om, gegeven de huidige aannames, te zijner tijd aanvullende dekking hiervoor mee te nemen in de kredietaanvraag voor het Zuidplein.

Financiële haalbaarheid Spoorkwartier zonder DNP

De programmatische samenhang voor het Spoorkwartier steekt nauw. DNP bepaalt in belangrijke mate de identiteit van het gebied. Het heeft veel inspanning gekost om het programma op een verantwoorde wijze te vertalen naar het SP in samenhang met de bijbehorende openbare ruimte en parkeeroplossing. Indien de programmering van DNP in Spoorkwartier weg zou vallen dan ontstaat er een geheel nieuwe situatie. Om een beeld te krijgen van de financiële consequenties is een normatieve haalbaarheidsberekening gemaakt zonder DNP. Hierbij is rekening gehouden meteen alternatief programma met extra woningen en kantoorachtige voorzieningen. De verwachting is 5.1.2b zal bedragen. Bovendien hangt dit nauw samen met de wijze waarop een oplossing voor het parkeervraagstuk kan worden gevonden. Dit vraagstuk is nog niet in geprijsd. Bovendien is er in het verwachte tekort geen rekening gehouden met de kosten voor vertraging en het verlies van de reeds gemaakte plankosten.

Bodemsaneringen in grondexploitatie

De mate waarin vervuilingen aanwezig zijn in de bodem van het plangebied zijn grillig. Zowel in horizontaal vlak als in het verticale vlak zijn er grote verschillen waar te nemen in de aanwezige vervuilingen. In de haalbaarheidsberekeningen en varianten is telkens gerekend met de gemiddelde saneringskosten per m3. Op basis van het SP en de beoogde bestemming is vervolgens beoordeeld hoe diep er gesaneerd moet worden. Deze kosten zijn vervolgens geraamd. In de verder uitwerking zullen er positieve of negatieve afwijkingen per vlek ontstaan ten opzichte van de huidige calculatie. We stellen voor om, zodra het ontwerp vaststaat, een meer gedetailleerde analyse te maken van de benodigde sanering per vlek en de ramingen dan bij te stellen.