

Datum : 14 juni 2021

Aan : Raadsleden

Van : Ronald Paping

Betreft : Vraag over plan Whemedreef

Naar aanleiding van motie 21M55 is door de heer Van der laak van Arnhem Centraal de volgende vraag gesteld:

Kunt u aangeven of op basis van de uitgangspunten uit motie 21M55 een financieel haalbaar plan mogelijk is?

Financiële haalbaarheid plan op basis van uitgangspunten motie 21M55

In de overwegingen van motie 21M55 geeft u aan dat "Uit de onderbouwing blijkt dat een haalbaar plan (grotendeels) binnen de geldende regels van bestemmingsplan 'Malburgen - De Wheme' mogelijk is."

De residuele grondwaarde berekening van PAS geeft aan dat er voor de bouwer geen financieel haalbaar plan mogelijk is. Deze berekening bevat echter slechts een deel van de kostencomponenten van een grondexploitatie, namelijk alleen de kosten en opbrengsten van de bouwer. Voor een financieel haalbaar plan moeten alle kostencomponenten van een grondexploitatie worden meegenomen.

Een (grond)exploitatie voor de Whemedreef op basis van de uitgangspunten van motie 21M55 zal naar schatting de volgende kosten bevatten:

Kostenpost	Belangrijkste activiteiten	Bedrag (prijnspeil 2021)	Kosten al gemaakt?
Bouwrijp maken fase 1 (rond 2011)	Dijkverlegging, landaanwinning, aanleg straat Whemedreef en tijdelijke inrichting met groen	€ 2,0 miljoen	ja
Bouwrijp maken fase 2 en woonrijp maken	Opstellen inrichtingsplan, aanleggen kabels en leidingen, OCE, inrichten openbare ruimte (parkeerplaatsen, groen, straatmeubilair), directievoering en toezicht	€1,0 miljoen	nee
Stichtingskosten	Bouwkosten, bijkomende kosten, winst en risico voor 7 torens (7 x € 2.826.600)	€19,8 miljoen	nee
Investeringskosten parkeerlaag	Gebouwde parkeervoorziening voor 5 torens op het niveau van het huidige maaiveld (5 x €582.000). De parkeerplaatsen voor bezoekers en voor de andere 2 torens (sociale huur) worden in de openbare ruimte aangelegd, deze kosten zijn opgenomen in bovenstaande post <i>woonrijp maken</i> .	€ 2,9 miljoen	nee
Plankosten gemeente	Opstellen stedenbouwkundig plan, wijziging bestemmingsplan (schatting)	€0,2 miljoen	nee
Groencompensatie	Compensatie parkeerplaatsen bezoekers en sociale huurwoningen, toegangspaden, etc. (schatting)	€0,1 miljoen	nee
Totaal		€ 26 miljoen	

Hiertegenover staan de door PAS geraamde opbrengsten à €3,3 miljoen per toren (= €2.826.600 + € 469.000), oftewel €23 miljoen voor 7 appartementencomplexen.

Omdat de totale opbrengsten van de woningen, inclusief de parkeerplaatsen ongeveer gelijk zijn aan de totale bouwkosten (beide ca. € 23 miljoen) blijft er dus géén residuele grondwaarde over om de overige kosten in de grondexploitatie te bekostigen. Een plan op basis van de uitgangspunten van motie 21M55 zal dus tot een negatieve grondexploitatie leiden van circa €3 miljoen. Twee miljoen euro van deze kosten zijn al gemaakt.

Kanttekeningen en risico's

- Het huidige bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheden voor aanleg van parkeerplaatsen buiten de bouwvlakken. Voor het 'bezoekersdeel' van de parkeerbehoefte en voor de parkeerplaatsen voor de bewoners van sociale huurwoningen zal waarschijnlijk een wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn.
- Verschillende makelaars hebben aangegeven de door PAS in de berekening opgenomen opbrengsten positief ingeschat te vinden. Risico is daarmee dat het tekort op de grondexploitatie groter is dan €3 miljoen.
- Bovenstaande bedragen zijn naar huidig prijspeil, hierin is nog geen rekening gehouden met reguliere tijdsaspecten van een grondexploitatie, zoals doorlooptijd, rentekosten etc.