

Toelichting bij de grondexploitatie Warmelo (plancode 206.08)

Inleiding

Deze financiële paragraaf behoort bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Warmelo (SpvE), eerder door de stadsdeelraad Zuid aangenomen in zijn vergadering van 27 juni 2012.

De grondexploitatie geeft investeringen en opbrengsten en het financiële resultaat van het plan Warmelo met plancode 206.08 weer. Aan de opbrengstenzijde zijn de grondopbrengsten zichtbaar; aan de investeringenkant staan kosten voor bouwrijp maken, de herinrichting van de openbare ruimte en de aan het OGA uitgekeerde geraamde resultaat.

Uitgangspunt van het SpvE is het realiseren van een tweetal villa's. Daarnaast zal de belevingswaarde van het plangebied een verbetering ondergaan.

Zoals uiteengezet in het SpvE leent de locatie en de bouwmogelijkheden van de kavels zich uitermate voor het aanbieden van deze kavels op de zelfbouwmarkt.

Tijdens de markt die in juli 2012 heeft plaatsgevonden werd deze inschatting bevestigd, door de snelheid waarmee beide opties werden afgenomen.

Voor elke kavel is een reservelijst aangelegd van een tiental kandidaten.

De Warmelo-kavels betreffen feitelijk een restplan van het plan Buitenveldert.

De wijk waarin de kavels bedoeld zijn te worden gerealiseerd, is gelegen tussen het grondgebied van de V.U. en het Gijsbrecht van Aemstelpark ter hoogte van Twikkel.

De 2 kavels vormen het zuidelijke sluitstuk van een reeks van in totaal 6 villa's.

De 4 villa's ten noorden van het plangebied zijn gerealiseerd in de periode van 1973 en 1979.

Discussie over het aantal kavels en tijdsgebrek omdat andere projecten een hogere prioriteit werd toegekend heeft herhaaldelijk geleid tot het uitstellen van de ontwikkeling van de resterende villa's.

De wil om concreet vorm en uitvoering te geven aan zelfbouwprojecten is de aanleiding geweest de ontwikkeling nu definitief ter hand te nemen.

Huidige situatie

Het terrein waarop de toekomstige villa's gebouwd worden, maakt nu onderdeel uit van een groter met bomen en struikgewas begroeid grondvlak. Aangezien door de jaren heen hierbinnen weinig uitdunning danwel kap heeft plaatsgevonden, heeft dit gebied onderhand de uitstraling van een bosperceeltje.

Aan de westelijke zijde van dit gebied loopt een watergang ter afscheiding met de achtertuinen van de panden Amstelveenseweg 661 t/m 689.

Het uitgiftegebied sterkt zich uit tot op de hoogte van Amstelveenseweg 675; het gedeelte ten zuiden van de uit te geven kavels zal qua inrichting niet gewijzigd worden.

Op verzoek van de bewoners van de Amstelveenseweg zal met hun overleg worden gepleegd als er door Beheer Openbare Ruimte plannen worden ontwikkeld om het resterende groengedeelte onder handen te nemen.

De watergang zal worden verbreed aan de oostelijke zijde ter verbetering van de doorstroming en daarmee de waterkwaliteit. Voor de financiering kan een beroep worden gedaan op een budget van de Dienst Zuidas; voor deze grondexploitatie blijven de kosten dus buiten beschouwing.

Bij de begrenzing van de uitgiftekavels is met de toekomstige verbreding van de watergang rekening gehouden.

Het grondexploitatiegebied

De noordelijke grens voor het grondexploitatiegebied sluit aan op de kadastrale grens van Warmelo 8 en aan de onderkant van het bestaande plantvak, aan de oostzijde langs de stoepwand van het bosperceel tot net voorbij de knik in het bestaande voetpad, in het zuiden (ter hoogte van Amstelveenseweg 675) in een rechte lijn door het begroeide gedeelte naar de reeds gememoreerde watergang aan de westzijde.

Programmatische uitgangspunten

Het te bouwen programma is als volgt:

max. 632 m2 gbo (exclusief kelder) verdeeld over 2 villakavels met de mogelijkheid tot een parkeervoorziening.

Ten behoeve van de gegadigden van de zelfbouwmarkt is voortvloeiend uit het SpvE een kavelpaspoort opgesteld met daarin vervat de kaders van de realisatiemogelijkheden met betrekking tot voornamelijk de bebouwingshoogte en –oppervlakte, parkeren op eigen terrein en rooilijnen.

Aangezien het hier zelfbouwkavels betreft, zal er geen toetsing op welstand plaatsvinden.

Grondgebruik

Het grondexploitatiegebied is totaal circa 1280 m2 groot en als volgt te verdelen:

Uitgeefbaar terrein		928 m2
Bebouwd*	maximaal te bebouwen grondvlak 372 m2	
Onbebouwd*	minimaal 556 m2	

* Toekomstige erfpachters hebben binnen de in het kavelpaspoort aangegeven kaders de vrijheid de omtrek en het volume van hun ontwerp te bepalen. De definitieve verhouding bebouwd en onbebouwd wordt definitief met het afgeven van de omgevingsvergunning.

Openbare inrichting:

Verharding	176 m2
Groen	176 m2
Totaal	1280 m2

Investerings

De grondexploitatie gaat uit van prijspeil 2012.

In de investeringen is voor Voorbereiding en Toezicht (V & T) het standaardpercentage van 16 % over de kosten van de openbare werken gerekend. Op basis van de raming van de werken komt dit uit op een bedrag van € 28.949.

Planbegeleiding Grondzaken en Ruimtelijke Ordening

De planbegeleidingskosten voor Grondzaken en Ruimtelijke Ordening bedragen ieder 3 % van de investeringen in de openbare werken, te weten totaal € 10.956.

Openbare ruimte

Veel infrastructurele voorzieningen zijn bij de aanleg van de wijk in respectievelijk de jaren 60 en 70 gerealiseerd; de aanpassing van de openbare ruimte is beperkt van omvang.

Een groot deel van het groene karakter van het gebied blijft gehandhaafd en er wordt – vooralsnog buiten de begroting van de grondexploitatie om- oppervlaktewater aan het waterareaal toegevoegd. De kosten voor inrichting van de openbare ruimte zijn uitgesplitst in grondwerken, verharding en groen.

Met de definitieve invulling van de openbare ruimte wordt gewacht tot na afronding van de bouw. Gestreefd wordt naar gelijktijdige oplevering van de 2 villa's en aanleg van de openbare ruimte, maar een en ander hangt ervan af of beide erfpachters in hetzelfde tempo de aanloop naar en realisatie van de villa's doorlopen.

Verwijderen verhardingen/groen – Sloop

Voor het verbreden van de watergang en het volledig bouwrijp opleveren van de kavels is de kap noodzakelijk van 53 bomen.

Met de optienemers is afgesproken, dat in nader overleg en op basis van hun ontwerp overlegd wordt of volledige kap binnen de uitgiftekavels gewenst en/of noodzakelijk is.

Met het verwijderen van de bomen en heesters is een bedrag gemoeid van € 27.987(excl.BTW); voor het opnemen van het bestratingsvlak tegenover de kruising met Herinkhave is € 368 (excl.BTW) geraamd.

Verhardingen

De bestaande rijweg voldoet voor ontsluiting van de villa's. Het voetpad dat nu stopt ter hoogte van Warmelo 8 zal in zuidelijke richting worden verlengd om uiteindelijk aan te sluiten op het bestaande voetpad bij de T-kruising met Herinkhave.

Ter hoogte van de villa's worden inritten aangelegd. De totale investeringen voor verharding in het gebied worden geraamd op € 21.749 (excl.BTW).

Groen

Herplant binnen of in de buurt van het plangebied is niet mogelijk. Binnen de kapvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat een bedrag ter compensatie wordt voldaan, waarmee investeringen in het groen op andere locaties in het stadsdeel kunnen plaatsvinden.

De totale investeringen voor het groen bedragen € 102.926 (excl.BTW).

Grondwerken

Indien na het verwijderen van de bomen extra grondaanvulling nodig is, is hiertoe een bedrag gereserveerd van € 27.900 (excl.BTW)

Rioleringen

Buiten huisaansluitingen is geen uitbreiding of wijziging van het bestaande riool noodzakelijk. Huisaansluitingen komen voor rekening van de erfpachter/eigenaar.

Kabels & leidingen en verlichting

Aanleg van aanvullende kabels en leidingen is niet aan de orde.

Kadastraal onderzoek

Om discussies in de toekomst uit te sluiten wordt overwogen voorafgaand aan de erfpachtuitgifte van de noordelijke kavel een check te laten uitvoeren op de kadastrale grens met het naastgelegen buurpand Warmelo 8.

De geraamde kosten voor dit onderzoek zijn PM € 3.000 (excl.BTW)

Opbrengsten

De grondexploitatie gaat uit van maximaal 632 m2 gbo eengezinswoningen in zelfbouw, verdeeld over 2 villa's van respectievelijk 299 en 333 m2 gbo maximaal (exclusief kelder).

De totale opbrengst uit erfpachtuitgifte bedraagt € 870.580 (exclusief 21 % BTW).

Voor de grondprijs erfpachtuitgifte is door de afdeling Vastgoedadviesing een advies uitgebracht. Deze grondprijs wordt gestand gedaan tot na de besluitvorming van de uitgifte door het Dagelijks Bestuur.

Terug te vorderen BTW

Volgens de roll-overregeling is BTW over de investeringen in de openbare werken terugvorderbaar. In de grondexploitatiebegroting wordt betaalde en teruggevorderde BTW buiten beschouwing gelaten.

Fasering

De grondexploitatie is gebaseerd op prijspeil 1.1.2012 en heeft als eindwaardedatum 31 december 2016. Er wordt vanuit gegaan dat de eerste paal voor de villa's uiterlijk 3^e kwartaal 2014 geslagen wordt.

Resultaat grondexploitatie

De renteparameters voor investeringen en opbrengsten zijn beide 4,5%, de loon- en prijspeilparameters zijn beide 1,8.

Als gevolg van de eerdere intenties tot ontwikkeling van de kavels is binnen het gemeentelijk Vereveningsfonds sinds lang rekening gehouden met een positief planresultaat.

In het kader van de overdracht < 5 miljoen plannen is het saldo opgerent naar het prijspeil 2012. Het dan verkregen bedrag van € 559.160 dient conform de afspraken rondom de overdracht te worden afgedragen aan het OGA ten gunste van het Vereveningsfonds centrale stad.

Deze afdracht wordt in de grondexploitatiebegroting opgenomen als uitgavenpost. Het dan nog resulterend resultaat van de grondexploitatie, contant gemaakt naar 1 januari 2012 is € 77.000 (afgerond). Hert overschot, te weten € 90.585 zal ten gunste worden gebracht van de Reserve stadsdeelvereeningsfonds, tenzij binnen de besluitvorming over de implementatie van de <5 miljoen plannen voor een andere aanwending wordt gekozen.

Risico 's

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding hebben erfpachters binnen de zelfbouwprocedure een periode van maximaal 18 maanden ter uitwerking van hun bouwvoornemen en het verkrijgen van de publiekrechtelijke instemming op de aanvraag omgevingsvergunning.

Indien erfpachters aan het eind van deze periode niet beschikken over de betreffende vergunning vervalt de overeenkomst en kan het stadsdeel zijn vrijheid hernemen om in overleg en onderhandeling te treden met de volgende gegadigde op de reservelijst voor deze kavels.

De ontwikkeling van de villakavels is vanaf het voormalig bestemmingsplan Buitenveldert 1973 reeds uitgangspunt. Omwonenden zijn dus reeds lang bekend en vertrouwd met het voornemen.

In de aanloop naar de zelfbouwmarkt 2012 zijn omwonenden tevens via een bewonersbrief op de hoogte gesteld van het aanbod van de 2 kavels op deze markt, omdat onder hun wellicht gegadigden voor de Warmelo-kavels bevonden.

Niettemin is het mogelijk, dat ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning een belanghebbende bezwaar indient tegen de aanvraag.

Bodemgesteldheid

Voorafgaand aan het aanbod op de zelfbouwmarkt heeft een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek plaatsgevonden, waarbij geen verontreinigingen zijn geconstateerd, die een belemmering vormen voor de toekomstige bestemming.

De formele afweging en goedkeuring van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht vindt plaats in het kader van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Parkeren

Binnen dit plan worden in het openbare gebied geen parkeerplaatsen gerealiseerd.

Grondbalans

Gestreefd wordt naar een gesloten grondbalans.

Aangezien pas later in de zelfbouwprocedure zicht ontstaat op de invulling van het architectonisch ontwerp van de beide villa's is pas dan te duiden of dit streven wordt gehaald.

Conclusie

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar.

Bijlagen

Grondexploitatiebegroting 206.08
Kaart met plan- en exploitatiegrenzen
Kadastertekening AK 3854