

Voor de kosten in rekening te brengen voor de ontwikkeling van de Schuttevaerkade worden achtereenvolgens:

- Plankosten
- Herinrichtingskosten
- Beheerskosten
- Financiële bijdragen besproken
- Verkoop gronden

Daarnaast zou nog een vergoeding voor de inbreng van gemeentelijke gronden moeten worden gevraagd.

1 In rekening te brengen plankosten voor Schuttevaerkade 80-88 (de Zwaan), project 54340895

Voor het bekijken van de totale plankosten voor de Zwaan is gekeken naar een 4-tal vergelijkingen:

1. Totale plankosten op basis van plankostenscan
2. Vergelijking met meerdere plannen Gemeente Zwolle
3. Werkelijk gemaakte kosten . Reeds overeengekomen plankosten
4. Nog te maken kosten in plankostenscan
5. Urenraming plankosten

❖ Plankostenscan

De plankostenscan heeft betrekking op de hoogte en de begrenzing van de via een exploitatieplan maximaal verhaalbare plankosten. Dit zijn de wettelijk verplichte door haar te verhalen plankosten bij ruimtelijke projecten op initiatiefnemers wanneer een exploitatieplan van toepassing is. De plankostenscan wordt begrensd tevens begrenst dat wanneer de kosten hoger zijn dan de opbrengsten, de kosten verhaald kunnen worden tot ten hoogste het totaalbedrag van de opbrengsten. Eigenaren kunnen niet geconfronteerd worden met een plan dat financieel-economische niet uitvoerbaar is. De gemeente kan in zo'n geval kiezen om via anterieure contracten, via het bijpassen uit eigen reserves een onrendabel plan alsnog sluitend te maken, het plan aan te passen dat weer een sluitende exploitatie ontstaat of het plan niet door te laten gaan.

De gemeente Zwolle gaat een privaatrechtelijke overeenkomst aan om haar kosten verhalen voor het plan de Zwaan aan de Schuttevaerkade. Hierbij hebben beide partijen meer onderhandelingsruimte, is kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden gemaakt.

De plankostenscan komt qua kosten uit op ca € [REDACTED]. Wanneer alle de activiteiten door de projectontwikkelaar worden geleverd zal de gemeente alsnog plankosten ter begeleiding/toetsing maken. Op basis van het wettelijk kader worden die geschat op ca € [REDACTED] (ca 21%). Hierbij is geen rekening gehouden met toetsing van evt onderzoekskosten en het kosten voor het opstellen van

contracten. Rekening houdend met toetsing van onderzoeks- en contractskosten zullen de plankosten dan ca € [redacted] bedragen.

Nadeel van de plankostenscan zijn o.a.:

- dat de complexiteit van een project niet altijd goed uit te drukken is in complexiteits- en invloedsfactoren.
- Niet alle kosten zitten erin (bv opstellen contracten, onderzoekskosten).
- Niet alle uren en tarieven zijn voor alle projecten marktconform, gaat uit van een efficiënt planproces,
- Verdeelsleutel tussen gemeente en ontwikkelaar klopt niet altijd
- De plankostenscan sluit minder aan op de praktijk op de plankosten bij transformatieprojecten.

Opgemerkt wordt dat het partijen vrij staat om de plankostenscan wel of niet in de anterieure overeenkomst te hanteren omdat de kostensoortenlijst, de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet van toepassing zijn. Daarom is een vergelijking gemaakt met meerdere plannen van de gemeente Zwolle.

❖ Vergelijking met meerdere plannen gemeente Zwolle

Er is een vergelijking gemaakt tussen de plankostenscan en de te maken plankosten in de uitleglocatie Stadshagen en de te maken (waarbij ter toetsing dezelfde percentages zijn aangehouden).

Plankosten	aantal woningen	Norm per woning	actieve rol gemeente	enkel toetsing	aantal woningen
					De Zwaan
Plankostenscan					
	excl contract en onderzoekskosten	€	[redacted]	21% minimaal	
	inclusief contracts- en onderzoekskosten	€	[redacted]	29%	
Stadshagen		€	[redacted]	21% minimaal	
				29%	
Weezenlanden Isala					
Weezenlanden	50	€	[redacted]	ao delta wonen	€ [redacted] equivalent woningaantal 100
Weezenlanden	290	€	[redacted]	io novaform	
		€	[redacted]	ao novaform exclusief groen en aanpassen kruispunt	
		€	[redacted]	echter daarvoor nog extra kosten gemaakt van 243.000 en 46.000 extra dekking io	
	ontvangen van novaform totaal	€	[redacted]	€ [redacted]	equivalent woningaantal 100
	gemeentelijke middelen	€	[redacted]	€ [redacted]	equivalent woningaantal 100
	Totaal kosten novaform	€	[redacted]	€ [redacted]	equivalent woningaantal 100
Weezenlanden Noord (niet meegenomen in berekening gemiddelde)					
t/m tender	500	€	[redacted]	€	100
t/m SP/BKP	500	€	[redacted]	€	100
t/m Ao	500	€	[redacted]	€	100
elke fase	500	€	[redacted]		
opstellen bp	500	€	[redacted]	€	100
procedure, ndff en overleg	500	€	[redacted]	€	100
Wythmen	112	€	[redacted]	intentie	€ 100
	112	€	[redacted]	Totaal excl toetsen bp	€ 100
bpkosten niet meegerekend	112	€	[redacted]	procedure bp	€ 100
			[redacted]	bovenwijkse kosten	€
Gemiddeld per plan (excl weezenlanden noord en bp kosten)				€	

Verder zijn ook de plankosten vergeleken met de anterieure overeenkomsten uit de herontwikkeling van Weezenlanden Isala en de waarschijnlijk te verhalen kosten bij de nog af te sluiten anterieure overeenkomst Wythmen. Voor Weezenlanden Noord zijn nog niet alle plankosten bekend. Daarom zijn deze niet meegenomen in de berekening. Deze plankosten zijn teruggerekend per woning en vervolgens vermenigvuldigd met het aantal woningen (dus geen rekening gehouden met commerciële functie) zoals gepland aan De Zwaan. De vergelijking ziet er dan als volgt uit:

De kosten variëren dan tussen € [redacted] en € [redacted]. Gedeeld door de 5 beoordeelde plannen is dit een gemiddelde van € [redacted] aan te maken kosten voor een plan van ca 100 woningen. Opgemerkt wordt dat er dan niet voldoende rekening wordt gehouden met de specifieke locatieomstandigheden.

❖ Werkelijk gemaakte kosten – Reeds overeengekomen kosten

Werkelijk gemaakte kosten

Per 1-6-2020 is er € 49.000 op het project geboekt. Er is een bijdrage van € 42.500 uit de staat van baten en lasten beschikbaar. Per saldo is er reeds nu een tekort van € 6.500.

In onderstaand overzicht een verdere detaillering van de kosten:

project 54340895: Schuttevaerkade 80-88 ▾	2017 ▾	2018 ▾	2019 ▾	2020 ▾	Totaal
Vastgoed	€	[redacted]			
Het oversticht					
Stichting innovatiefonds					
Stedenbouw	€				
Projectontwikkeling					
Ruimtelijke planvorming					
Totaal	€				

Opgemerkt wordt dat hierin enkel de geschreven uren zijn meegenomen en niet van de mensen die niet tijdschrijven.

Overeengekomen kosten intentie-overeenkomst 2017

In de getekende intentie-overeenkomst van 2017 tussen Slokker en gemeente staat dat de ambtelijke begeleidingskosten voor het opstellen van een verkennende stedenbouwkundige versie en voor een fictieve stedenbouwkundige studie voor rekening van de gemeente zijn.

Procesbrief Schuttevaerkader 12 mei 2020

In de procesbrief van mei 2020 is het volgende opgenomen:

Procesbrief

Op grond van artikel 5 van de intentieovereenkomst is bepaald dat tot het einde van de intentieovereenkomst ieder zijn eigen kosten zou dragen. Middels deze procesbrief en vooruitlopend op de te sluiten anterieure overeenkomst, brengen wij de gemeentelijke plankosten voor deze verlengingsfase waarin het reeds door uw opgestelde SOP wordt beoordeeld, bij u in rekening. U bent hiervoor een bijdrage verschuldigd ter hoogte van EUR 39.712,- (zegge: Negenendertigduizendzevenhonderdentwaalf euro). De bijdrage betreft een vergoeding voor de werkzaamheden vanaf januari 2020 tot en met besluitvorming over het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan. De bijdrage betreft een vergoeding voor de gemeentelijke (apparatuur)kosten voor het begeleiden, beoordelen en toetsen van het reeds door de Initiatiefnemer opgestelde Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan en de overige gemeentelijke interne (apparatuur)kosten voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op ontwikkelingen van initiatiefnemer in het plangebied. De kosten voor het opstellen van de uiteindeijke anterieure overeenkomst (AOK) zijn hierin meegenomen.

Deze kosten zijn als volgt opgebouwd:

Plankosten Schuttevaerkade

Discipline	Totaal uren	Uurtarief	Totaal bedrag
Projectmanager	56		
Strategisch adviseuse/Juriste	56		
Stedenbouwkundige	56		
Geluid/milieu	14		
Groen	14		
Flora en Fauna	14		
Mobiliteit	14		
Waterveiligheid/Klimaatadaptatie	14		
Duurzaamheid/energie/warmtenet	14		
Planologie	56		
Wonen	4		
R&E	4		
Totaal	316		

In 2020 is tot en met mei reeds voor € [REDACTED] aan kosten geschreven. Opvallend is dat in de kosten tot en met anterieure overeenkomst niet gerept wordt over bv civiel (bv tpve, kosten bovenwijken), parkeren, toegankelijkheid, beheer (tav (toek) openbare ruimte). Lezende de tekst in de procesbrief ga ik ervan uit dat bestemmingsplankosten nog niet zijn meegenomen. (planologie is enkel meedenkend??)

❖ Nog te maken kosten cf plankostenscan

Sec kijkend naar de plankostenscan zouden we naast de genoemde kosten in de procesbrief nog de volgende posten in rekening kunnen brengen:

omschrijving	Plankosten	%	Bedrag
Beeldkwaliteitsplan	€		
Inrichtingsplan Openbare ruimte	€		
procedure bp	€		
Civil en cultuurtechniek plankosten	€		
Civil en cultuurtechniek voorbereiding, toezicht en directievoering	€		
Kaartmateriaal	€		
Projectmanagement	€		
Planeconomie	€		

NB wanneer activiteiten door een eigenaar worden geleverd, zal de gemeente nog plankosten ter begeleiding maken. Maximaal 80% van de berekende kosten van civil en cultuur, 60% van de berekende kosten voor ruimtelijke ordeningsbesluiten en 90% van de berekende overige plankosten wordt in rekening gebracht op de exploitatiebijdrage. Hierin is in de berekening ook rekening gehouden.

Uitgaande van deze berekening zouden de totale plankosten voor het plan De Zwaan voor de ontwikkelaar uitkomen op € 3. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente de reeds gemaakte kosten tot 2020 ter grootte van € voor haar rekening neemt.

Zoals al eerder gemeld onder punt 1 zitten contractskosten, communicatie, toetsing van onderzoeken hier niet inbegrepen.

Opgemerkt wordt dat we gezien de ingewikkeldheid van het plan (herontwikkeling in bestaande stad, in dichte hoeveelheid) als gemeente hierin qua kostenverhaal zouden tekortschieten.

❖ Urenraming plankosten

Bovenstaande paragrafen geven enkel indicatie's aan van de te verwachten kosten en zijn niet voor deze exacte locatie van toepassing.

Om tot een goed kostenverhaal te komen is mijn advies dat inzichtelijk wordt gemaakt welke werkzaamheden er van de gemeente verwacht worden en hoe lang het project duurt. Daarnaast kunnen ook voor het project wijzigingen optreden in de uitgangspunten of door marktwerking of andere ontwikkelingen die we nu nog niet weten. Verder is het handig om afspraken te maken over hoe vaak er overleg nodig is en wie daarbij moeten zijn.

Rekening houdend met een planning en de daarvoor uit te voeren werkzaamheden is het verstandig niet zelf een inschatting te maken maar op basis van het voorliggende plan collega's te vragen een ureninschatting te maken. Zo wordt alles in kaart gebracht en kan er beter gestuurd worden bij afwijkingen zoals wijziging van planning, programma of conjuncturele situatie waarvoor dan nieuwe afspraken kunnen worden gemaakt, uitgaande van optimale informatieoverdracht tussen gemeente en Slokker.

Een eerste aanzet heb ik hiervoor gemaakt in bijgevoegd bestand. Graag hier een planning en overleggen aan koppelen zodat iedereen zijn uren kan invullen.

Aangezien plankosten moeilijk te bepalen zijn wordt voorgesteld per onderdeel een inschatting te maken voor de kosten, met als prijspeil 2020.

2 In rekening te brengen herinrichtingskosten aansluitend aan het plangebied als gevolg van ontwikkeling Schuttevaerkade 80-88 (de Zwaan)

Aangezien de plangrenzen en de bouwroute niet bekend is, zijn hiervoor aannames gedaan. Aangenomen wordt dat de helft van d van Mierveldstraat wordt herstraat. Hier ligt nu gebakken materiaal. Dit wordt vervangen door nieuw materiaal. (Evt. zou ook voor sloop de weg eruit kunnen worden gehaald en hiervoor steltonplaten worden gelegd, maar dat wordt in de praktijk niet gedaan).

Verder is voor de rest van de bouwstraten vanuit de Campanile gerekend met een stelpost van € [REDACTED],-.

De kosten voor herinrichting van het huidige openbaar gebied aan de Schuttevaerkade e.o. worden daarbij geschat op: € [REDACTED],-.

3 In rekening te brengen kosten beheerskosten voor Schuttevaerkade 80-88 (de Zwaan), project 54340895

Tijdelijk beheer

Er dienen afspraken te worden gemaakt over het tijdelijk beheer tot aan levering van de gronden. Hiervoor zijn, indien dit tijdelijk beheer door de gemeente wordt gedaan, middelen verschuldigd aan de gemeente

Beheer en onderhoudskosten

Beheerskosten kunnen door de ontwikkelende partij zelf worden gedaan, echter de gemeente kan dit ook overnemen. De beheerskosten worden dan gekapitaliseerd door de gemeente. Op basis van het inrichtingsplan van de ontwikkelaar worden de beheerskosten berekend. De kosten voor openbare ruimte moeten door de ontwikkelaar worden afgekocht.

4 In rekening te brengen financiële bijdragen buiten het plangebied voor Schuttevaerkade 80-88 (de Zwaan), project 54340895

Hoewel de plangrenzen nog niet duidelijk zijn en ook nog niet duidelijk zijn en ook de plannen erom heen nog niet zou gekeken kunnen worden of de gemeente vanwege de transformatie een vrijwillige bijdrage wil vragen voor:

- Een deel van de kosten van het mogelijk in de toekomst te realiseren waterplein ter verbetering van de leefomgeving
- Realiseren van sociale woningbouw buiten het plangebied, om daarmee toch de voor de gemeente gewenste 30-40-30 te realiseren

Deze vrijwillige bijdragen zouden mogelijk waarschijnlijk via een wettelijke grondslag verhaald kunnen worden bij inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2022. Hierbij wordt het ook mogelijk om voor gebiedsontwikkelingen zonder tijdvak kosten te verhalen en om financiële bijdragen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma te vragen indien deze in het omgevingsplan zijn opgenomen. (agv amendement bij de behandeling van de aanvullingswet grondeigendom). Bekeken moet worden of we dit vooruitlopend op de omgevingswet al willen.

5 Verkoop gronden

Voor de bepaling van de residuele waarde van de woningen is een eerste grove inschatting gemaakt. Voor de berekening is gebruik gemaakt van het bestand 810 plan irt kadaster. Verder zijn de tekeningen die gemaald zijn op 22-9-2020.

Wat verder opvalt is dat direct aan de appartementen en woningen de openbare ruimte begint. Geen rekening gehouden met evt Delftse stoepen oid. In de tekening gaat Slokker uit van overname van gemeentelijke gronden ter grootte van 149,5 m². Verder heb ik ook op het stedenbouwkundig plan een aantal opmerkingen die van grote invloed zijn op de verkoopwaarde van de gronden (bv parkeren, GK-MK-DK)

Opvallendheden:

- Het stedenbouwkundig plan spreekt van 5.400 m². Het perceel van Slokker beheerst 4.575 m².
- Aantal fietsbergingen 103. Aantal woningen 103
- Rekening houdend met 103 woningen komt het aantal bvo's indicatief uit op 16.261 m² bvo
- FSI is erg hoog ter vergelijking:

fsi	won	bvo	opp	fsi	Kolom1
kraanbolwerk bp	154			2,3	
kraanbolwerk, navenant g	128			1,9	
weezenlanden noord, schi	501			2,0	ex parkeren
weezenlanden noord, schi	501			2,5	in parkeren, zoals nu voorzien verdiept
Schuttevaerkade	103			2,7	ex parkeren
Schuttevaerkade	103			3,1	incl parkeren

- Eerste inschatting waarde gemeentelijke gronden

Voor de grondprijs van de te verkopen grond is gekeken naar:

- o Opbrengsten

De opbrengsten van de gbo's woningen zijn residueel berekend.

Voor de commerciële voorzieningen is gekeken naar de grondprijzen van de gemeente Deventer

Voor parkeren is rekening gehouden dat de bijkomende kosten niet door de opbrengsten worden gedekt.

Rekening is gehouden met marktconforme prijzen zoals die op dit moment gelden. Voor wat betreft bouwkosten is rekening gehouden met BENG. Vanwege de coronacrisis zijn voorzichtigheidshalve de vonprijzen niet met BENG kosten verhoogd.

Waar ik tegenaan loop zijn de opbrengsten van de grootte eengezinswoningen. Deze vallen qua grondquote tegen. **Behoeft om te sparren met** [redacted] om de grondopbrengsten door te nemen.

○ Kosten

De grond is in 2016 aangekocht. Rekening is gehouden met 2% index tot 2020.

Plankosten zijn laag ingeschat (Plankostenberekening plus toeslag gemeente).

- Nominaal rekening houdend met bovengenoemde onzekerheden ziet het financiële er op basis van 103 woningen als volgt uit:

KOSTEN EN OPBRENGSTEN			
Kostenoverzicht (in mln.)		Per woning	m² plangebied
Verwerving	€		
Sloop/Sameren	€		
plankosten en vtu	€		
bouw- en woonrijpma	€		
overige kosten	€		
Totaal			
Opbrengstenoverzicht (in			
woningbouw	€		
voorzieningen	€		
overig	€		
Totaal			

SALDI		
Financieel		Totaal
inbreng	€	[redacted]
kostenbegroting restant	€	
opbrengstenbegroting restant	€	
Saldo nominaal	€	

De residuele waarde voor de inbreng van alle gronden bedraagt indicatief het saldo nominaal plus de verwerving/inbreng - planschade = € [redacted] De voorlopige totale oppervlakte bedraagt 4.724 m². Dit betekent dat de waarde per m² € [redacted] bedraagt.

Uitgaande van een oppervlak voor de grond van de ontwikkelaar van 4.575 m² en voorlopig voor de gemeentegrond van € 149,5 m² bedraagt de residuele waarde van de gronden € [redacted] respectievelijk € [redacted],- uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten.

Voordat er met getallen richting de projectontwikkelaar gesproken wordt dient er EERST helderheid te zijn of de uitgangspunten goed gehanteerd zijn en of het stedenbouwkundig plan ook aan onze voorwaarden voldoet, waaronder de over te dragen gronden van de gemeente opdat daarna de grondwaarde voor de gemeente correct berekend kan worden.