

Grondexploitatie Winkelcentrum Leidsewallen

Planbeschrijving

Het winkelcentrum Leidsewallen is een klein buurtwinkelcentrum in de wijk Seghwaert-Noordhove waar omwonenden terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen. Het is belangrijk dat elke wijk van Zoetermeer over een basis voorzieningenniveau kan blijven beschikken. In de Structuurvisie detailhandel 2006-2010 is de wens uitgesproken om het winkelcentrum op termijn aan te laten passen. Voor het revitaliseren van wijkwinkelcentra had de gemeenteraad een beperkt budget beschikbaar gesteld. Het doel was met name om de eigenaren te bewegen initiatieven te ontplooiën.

Programma en ruimtegebruik

Binnen het project Winkelcentrum is sprake van een beperkt programma. Ca. 98 m² grond wordt uitgegeven aan de C1000 om in meer lagen 196 m² BVO te ontwikkelen. Daarnaast zullen de bibliotheek en de wijkpost uit het pand Meeuwenveld 3 plaats maken voor een andere c.q. commerciële functie.

Als gevolg van deze ontwikkeling zullen in het openbaar gebied werkzaamheden plaatsvinden, zoals verleggen van een gedeelte van de weg, de verplaatsing van een aantal parkeerplaatsen en de realisatie van parkeerplaatsen. Het ruimtegebruik hiervoor is zichtbaar in het inrichtingsplan.

Algemene beschrijving werkzaamheden

Voor de gewenste ontwikkeling van het winkelcentrum Leidsewallen zullen enerzijds werkzaamheden in het openbaar gebied aan de zijde van de C1000 (Patrijzenveld en Anemoontuin) plaatsvinden. Anderzijds vinden ook werkzaamheden in het openbaar gebied aan de zijde van de toekomstige Action (Velddreef, Lijsterveld en Meeuwenveld) plaats.

Hieronder volgt per deelgebied een korte omschrijving van de geplande werkzaamheden:

Patrijzenveld en Anemoontuin

In dit deelgebied vindt de uitbreiding van de C1000 plaats. Om dit mogelijk te maken zal een deel van de parkeerplaatsen opgebroken moeten worden, de weg gedeeltelijk worden verlegd, een aantal bomen worden gerooid en een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd.

Velddreef, Lijsterveld en Meeuwenveld

Ook in dit deelgebied wordt weg gereconstrueerd ten behoeve van de bevoorrading van de commerciële voorzieningen. Hiervoor wordt tevens het fietspad aangepast en zullen een aantal bomen gerooid moeten worden. Ook in dit deel zullen een aantal extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tenslotte worden containers aan de velddreef en het kunstwerk en kabel en leidingen op het Meeuwenveld verplaatst.

Voor de gerooiden bomen vindt compensatie plaats (boom voor een boom).

Planning en begroting Winkelcentrum Leidsewallen

Het vaststellen van de grondexploitatie betekent dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten, de inhoudelijke keuzes en de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast. De kosten- en opbrengstbegroting van deze grondexploitatie is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Dit hoofdstuk bevat de kosten- en

opbrengstenbegroting met een toelichting daarop. Het is de financiële vertaling van het project. Deze financiële vertaling valt uiteen in een aantal delen:

1. De begroting op contante waarde
2. Het programma en de fasering
3. De berekening van het resultaat uitgedrukt in de eindwaarde en de contante waarde

Begroting op contante waarde

De begroting op contante waarde geeft alle op geld gewaardeerde aspecten van het project Winkelcentrum Leidsewallen op prijspeil 1 januari 2014 weer, waarbij rekening is gehouden met invloeden van prijsstijgingen en rente. Hiervoor wordt de gebruikelijke gemeentelijke standaard indeling in hoofdkostensoorten gebruikt. Een samenvatting van deze begroting is in de onderstaande tabel opgenomen.

Vastgoedverwerving	€ 0	€ 0	€ 0
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0
Sloop opstellen	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 0	€ 162.821	€ 162.821
Afwerken	€ 0	€ 0	€ 0
VTA	€ 27.726	€ 32.297	€ 60.024
Financiering	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten overheidshandelen	€ 0	€ 0	€ 0
Reserve stadsuitleg	€ 0	€ 0	€ 0
Haaglanden	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten exploitatie-overeenkomsten	€ 0	€ 0	€ 0
Overige lasten	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0
Winstnemingen	€ 0	€ 0	€ 0
Exploitatielasten	€ 0	€ 23.654	€ 23.654
Totaal kosten	€ 27.726	€ 218.773	€ 246.500
Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0
Voorzieningen niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0
Voorzieningen commercieel	€ 0	€ 69.301	€ 69.301
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengsten exploitatie-overeenkomsten	€ 0	€ 77.315	€ 77.315
Bijdragen Rijk en derden	€ 0	€ 116.431	€ 116.431
Bijdragen uit reserves en voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0
Huren en pachten zonder BTW-heffing	€ 0	€ 0	€ 0
Huren en pachten met BTW-heffing	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal opbrengsten	€ 0	€ 263.047	€ 263.047
Totaal resultaat	-€ 27.726	€ 44.273	€ 16.547

Tabel 1 samenvatting contante begroting

Voor zover van toepassing worden de afzonderlijke begrotingsposten hierna op hoofdlijnen besproken. Een totale specificatie van alle kosten met de daarbij behorende cashflow is als bijlage bij deze grondexploitatie gevoegd.

Kosten van woonrijp maken

Voor de werkzaamheden is op basis van het definitief ontwerp van het inrichtingsplan in totaliteit een bedrag van ca. € 165.000 geraamd. Hiervan heeft een bedrag van ca. € 59.000 betrekking op het Patrijzenveld / Anemoontuin en heeft het resterende deel van ca. € 106.000 betrekking op de Velddreef/ Lijsterveld / Meeuwenveld.

VTA

Op basis van raadsbesluit 030463 zou voor VTA in de grondexploitaties normaliter een percentage van 30 % over de kosten van bouwrijp en woonrijp worden gehanteerd. In verband met de kleinschaligheid en het binnenstedelijke karakter van deze herontwikkeling is dit percentage ontoereikend. Geraamd is dat een bedrag van ca. € 60.000 (ca. 37 %) benodigd is. Voor de planvormingsfase is hiervan inmiddels ca. € 27.000 besteed en in de boekwaarde verantwoord. Verwacht wordt dat voor de resterende kosten van VTA nog een bedrag benodigd zal zijn van ca. € 33.000.

Exploitatielasten

Voor de duur van 2 jaar (looptijd van het project) zijn kosten van algemeen beheer geraamd. Per jaar is € 12.000 geraamd. De totale exploitatielasten bedragen daarmee ca. € 24.000.

Opbrengsten commerciële voorzieningen.

Voor de verwachte grondverkoop aan C1000 is een opbrengst geraamd van € 500 per m² BVO voor de begane grond en € 250 per m² BVO op de eerste verdieping. Naar verwachting levert de grondopbrengst € 73.500 op.

Opbrengsten exploitatie-overeenkomsten

Voor de kosten van uitvoeringswerkzaamheden en de kosten van VTA in het gebied aan het Patrijzenveld / Anemoontuin zijn met C1000 afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage. C1000 zal een exploitatiebijdrage van in totaal € 82.000 vergoeden aan de gemeente.

Bijdrage Rijk en Derden

Onder deze hoofdkostensoort is een bijdrage geraamd van ca. € 119.000. Dit is de bijdrage van het vastgoedbedrijf aan de grondexploitatie voor de uitvoeringswerkzaamheden en de VTA, dat betrekking heeft op de velddreef / Lijsterveld / Meeuwenveld. Het vastgoedbedrijf zal een groot deel van deze kosten doorbelasten aan de nieuwe eigenaar van het pand Meeuwenveld 3 .

Programma en Fasering

Het programma is opgenomen onder het hoofdstuk planbeschrijving. Uitvoering van de werkzaamheden, de gronduitgifte en de exploitatiebijdrage zijn gefaseerd in 2014 en 2015. In de gedetailleerde cashflow van bijlage 1 is in financieel opzicht zichtbaar hoe de volledige fasering plaatsvindt.

Resultaat

De grondexploitatie laat een positief verwacht resultaat op contante waarde per 1 januari 2014 zien van ca. € 17.000. In de eerstvolgende voortgangsrapportage zal over dit project gerapporteerd worden conform de spelregels uit de nota grondbeleid.

Risico's

Voor dit kleine project zijn op dit moment geen risico's bekend.

DEMO

Rapportage	Rapport 1			Gemeente	Zoetermeer	Auteur	Dennis Buijs	Paraaf
Begroting	0119 Winkelcentrum Leidsewallen-Winkelcentrum Leidse			Startjaar	2014	Boekjaar	2014	
Type	Concept	Niveau	2	NCW jaar	2014	Aanmaakdatum	28-05-2014	
Rente	4,0%	Subtot niv.	1	Eindjaar	2015	Cashflow	Reëel	
Opmerkingen								

Vastgoedverwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloop opstallen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 164.855	€ 0	€ 0	€ 162.821	€ 164.855	€ 107.475	€ 60.913
Afwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
VTA	€ 32.698	€ 27.726	€ 0	€ 60.024	€ 60.424	€ 21.518	€ 11.876
Financiering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten overheidshandelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Reserve stadsuitleg	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Haaglanden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten exploitatie-overeenkomsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige lasten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winstnemingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Exploitatielasten	€ 24.000	€ 0	€ 0	€ 23.654	€ 24.000	€ 12.149	€ 12.453
Totaal Kosten	€ 221.553	€ 27.726	€ 0	€ 246.500	€ 249.279	€ 141.142	€ 85.242
Woningbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorzieningen niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorzieningen commercieel	€ 73.500	€ 0	€ 0	€ 69.301	€ 73.500	€ 0	€ 73.500
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Parkeren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Opbrengsten exploitatie-overeenkomsten	€ 82.000	€ 0	€ 0	€ 77.315	€ 82.000	€ 0	€ 82.000
Bijdragen Rijk en derden	€ 118.737	€ 0	€ 0	€ 116.431	€ 118.737	€ 118.737	€ 0
Bijdragen uit reserves en voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Huren en pachten zonder BTW-heffing	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Huren en pachten met BTW-heffing	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal Opbrengsten	€ 274.237	€ 0	€ 0	€ 263.047	€ 274.237	€ 118.737	€ 155.500
Saldo Opbrengsten - kosten	€ 52.684	-€ 27.726	€ 0	€ 16.547	€ 24.957	-€ 22.405	€ 70.258

Rente verloop:	€ 0	€ 1.553	€ 676
Boekwaarde verloop:	-€ 27.726	-€ 51.685	€ 17.897