

MEMO

Grondexploitatie behoud Werkspoorhal(len) Oostenburg

Opstellers: Tim Wendrich (Fakton) namens Stadgenoot
Pieter van Zwet namens gemeente Amsterdam / Stadsdeel Centrum

Datum: 23 augustus 2015

Onderwerp: Financiële analyse varianten werkspoorhallen

1. Inleiding

De afgelopen periode heeft de sectie Heritage & Architecture van de Faculteit Bouwkunde van de TU Delft (TUD), in opdracht van Amsterdam Stadsdeel Centrum en Stadgenoot, onderzocht of behoud van de erfgoedwaarde van de Werkspoorhallen mogelijk is. Onderdeel van de opdracht van TUD is het effect van het behoud van de Werkspoorhallen op stedenbouw te onderzoeken. Dit is onderzocht in samenwerking met bureau Urhahn. Fakton is door Stadgenoot gevraagd om, in samenwerking met gemeente Amsterdam, de financiële gevolgen van de gewijzigde stedenbouwkundige uitgangspunten op de grondexploitatie in kaart te brengen.

Onze financiële analyse baseren wij op het conceptrapport van TUD van juni 2015. Hierin worden vijf stedenbouwkundige varianten geschetst, waarbij de werkspoorhallen of een deel hiervan behouden blijven:

- Variant 1 -Behoud beide hallen
- Variant 2A -Hallen aan waterzijde
- Variant 2B -Behoud hallen met interventie
- Variant 2C -Behoud hallen zigzag
- Variant 3A -Behoud één hal als openbare ruimte

Bovenstaande varianten wijken af van de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten die Stadgenoot hanteert in haar grondexploitatie. Deze zijn gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg' dat nu in procedure is (BP 2015) en op de aanname dat de Werkspoorhallen worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. De alternatieve stedenbouwkundige ontwerpen beïnvloeden de door Stadgenoot geraamde kosten en opbrengsten en daarmee het resultaat van de grondexploitatie. Wij hebben het financiële effect per variant inzichtelijk gemaakt en presenteren in deze notitie de resultaten en uitgangspunten op hoofdlijnen.

Daarbij is **tussen Stadgenoot (met ondersteuning van Fakton) en de gemeente Amsterdam consensus over de resultaten en uitgangspunten van de nul-variant en de alternatieve varianten**, concreet over de:

- Programmatische uitgangspunten
- Grondprijzen per functie voor deelgebied VOC kade
- Aannames t.a.v. grondexploitatiekosten voor deze financiële analyse

2. Conclusie

Behoud van de Werkspoorhallen of delen hiervan leidt tot programmaverlies ten opzichte van de nul-variant. Dit resulteert in alle varianten in een negatief effect op het financieel resultaat van de grondexploitatie. Het **financiële effect van het behoud van beide hallen is circa € -11,9 miljoen**. Het verschil van de **overige varianten** ten opzichte van de nul-variant varieert van **circa € -2,8 miljoen tot € -6,8 miljoen**. Zie in onderstaande tabel het overzicht van de resultaten:

Programma VOC-kade	Nul-variant	Variant 1	Variant 2A	Variant 2B	Variant 2C	Variant 3A
Wonen koop	36.000	32.750	36.000	36.000	36.000	36.000
Wonen huur	12.000	10.917	12.000	12.000	12.000	12.000
Wonen sociaal	-	-	-	-	-	-
Hotel	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
Commercieel plint	3.000	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000
Commercieel overig	9.364	-	3.711	167	5.500	5.263
Werkspoorhallen	-	-	-	-	-	-
Totaal	73.864	58.667	68.211	64.667	70.000	69.763

Verhouding wonen/werken VOC-kade	Nul-variant	Variant 1	Variant 2A	Variant 2B	Variant 2C	Variant 3A
% wonen	65%	74%	70%	74%	69%	69%
% werken	35%	26%	30%	26%	31%	31%

Resultaat GREX Oostenburg t.o.v. nul-variant	Nul-variant	Variant 1	Variant 2A	Variant 2B	Variant 2C	Variant 3A
Vershil t.o.v. nul-variant	-	-11.900.000	-3.700.000	-6.800.000	-2.800.000	-3.300.000

Toelichting:

- De grondexploitatie van de nul-variant is gebaseerd op het ontwerp bestemmingsplan 2015 dat nu in procedure is;
- De analyse is gericht op het inzichtelijk maken van het financieel verschil ten opzichte van de nul variant. De gemeente heeft geen gedetailleerd inzicht in de grondexploitatie van Stadgenoot behorend bij de nulvariant.
- Wij hanteren dezelfde grondprijzen als in de nul-variant. Wij hebben echter niet gekeken naar het effect van de volgende aspecten op de grondprijs:
 - De kwaliteit van de locatie in relatie tot de te realiseren VON-prijzen
 - De invloed van het behoud van de hallen op de stichtingskosten.
- Wij hebben geen uitgebreide kostenramingen gemaakt voor de alternatieve varianten, maar hanteren een grove op- of afslag op de kostenramingen in de grondexploitatie van de nul-variant;
- In de alternatieve modellen zijn de resultaten geoptimaliseerd door het woonprogramma waar mogelijk te maximaliseren tot 48.000 m² BVO voor de nieuwbouw, dit betekent dat op basis van het ontwerp bestemmingsplan alleen de functie werken in de werkspoorhallen nog mogelijk is;
- Zonder deze financiële optimalisatie ontstaat een negatiever resultaat, namelijk:

Resultaat zonder optimalisatie naar wonen	Nul-variant	Variant 1	Variant 2A	Variant 2B	Variant 2C	Variant 3A
Vershil t.o.v. nul-variant	-	-12.900.000	-4.600.000	-8.300.000	-3.500.000	-4.000.000

- Op basis van de conceptrapportage van TUD is geen inschatting te maken van de ontwikkelbaarheid c.q. instandhouding van de te behouden werkspoorhallen, wij rekenen daarom geen opbrengstwaarde toe aan de Werkspoorhallen.

Wij lichten in het vervolg van de notitie op hoofdlijnen onze uitgangspunten toe.

3. Toelichting rekenuitgangspunten

Programmatische uitgangspunten

Wij hebben voor onze financiële analyse de volgende programmatische uitgangspunten aangehouden:

Programma VOC-kade	Nul-variant	Variant 1	Variant 2A	Variant 2B	Variant 2C	Variant 3A
Wonen koop	36.000	32.750	36.000	36.000	36.000	36.000
Wonen huur	12.000	10.917	12.000	12.000	12.000	12.000
Wonen sociaal	-	-	-	-	-	-
Hotel	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
Commercieel plint	3.000	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000
Commercieel overig	9.364	-	3.711	167	5.500	5.263
Werkspoorhallen	-	-	-	-	-	-
Totaal	73.864	58.667	68.211	64.667	70.000	69.763

Toelichting:

- Wij hebben het woonprogramma verdeeld op basis van 75% koop en 25% huur met als grondslag het bruto vloeroppervlakte (m² BVO);
- Programma van het hotel is in alle varianten gelijk aan het maximum in het bestemmingsplan (13.500 m² BVO);
- Wij maken onderscheid tussen commercieel plint (incl. 1.500 m² BVO horeca), commercieel overig (kantoor, atelier, bedrijfsruimten, et cetera) en de Werkspoorhallen;
- Voor commerciële voorzieningen in de plint (horeca + overige) hanteren wij als uitgangspunt 3.000 m² BVO in alle modellen, mits de ruimte beschikbaar is. Het resterende commercieel programma is commercieel overig;
- Programma in de te behouden Werkspoorhal(len) laten wij buiten beschouwing, aangezien op basis van concept rapport TU Delft nog geen opbrengstwaarde valt toe te rekenen, zowel niet in positieve als negatieve zin.
- Geen rekening is gehouden met eventuele optimalisaties van programma in andere deelgebieden van Stadgenoot binnen Stadswerf Oostenburg omdat hier op basis van stedenbouwkundig onderzoek en inspraak reacties omwonenden geen reden toe is. De andere deelgebieden van Stadgenoot bieden geen extra programma ruimte meer. Dit baseert Stadgenoot op de kwalitatieve beoordeling van 'woonkwaliteiten' aan de hand van een grof verkavelingsplan door architecten bureau Studioninedots (december 2014) en wordt ingegeven door geuite bezwaren van omwonenden tegen voorgenomen dichtheden en bouwhoogtes eerder in het proces.

Grondopbrengsten

Wij berekenen de grondopbrengsten door het volume per programmaonderdeel te vermenigvuldigen met de vastgestelde grondwaarde per programmaonderdeel. Hierbij gaan wij uit van het volgende:

- Wij hanteren de programmatische uitgangspunten gehanteerd zoals eerder omschreven;

- Wij hanteren in alle varianten de grondprijzen waarover consensus is bereikt tussen Stadgenoot en gemeente Amsterdam;
- Voor nu hanteren wij bij de alternatieve varianten de grondprijzen van de nul-variant. Wij hebben niet gekeken naar de invloed van behoud van de Werkspoorhal(len) op de kwaliteit van de locatie en het product;
- Wij rekenen geen opbrengstwaarde toe aan de Werkspoorhal(len).

Grondexploitatiekosten

Voor de grondexploitatie van Stadgenoot zijn kostenramingen gemaakt door Heijmans en Witteveen & Bos. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten van de nul-variant. Wij hebben geen ramingen laten maken voor de alternatieve varianten, maar hebben een grove op- of afslag op de kostenramingen van de nul-variant gemaakt. Deze op- en afslagen zijn gebaseerd op adviezen van bureau Multiconsult. Hiervoor hanteert Multiconsult de volgende argumentatie:

- Sloopkosten wijzigen doordat er minder gesloopt wordt. Wel moet er rekening gehouden worden met kosten voor het tijdelijk dichtzetten van de muur (in variant 1 en 2A). In het geval van behoud constructie (2B, 2C en 3A) wordt er wel een post opgenomen voor sloop tot constructie;
- Voor varianten 2B, 2C en 3A nemen wij een post op voor conservering spanten;
- Voor de sanering ontstaan meerkosten doordat de sanering moet plaatsvinden met behoud van de hallen en fundatie. Aangezien de hal deels is gefundeerd op poeren betekent dit dat er extra maatregelen moet worden getroffen voor bemalen en daarnaast zal tussen de bestaande vloeren door moeten worden gesaneerd.
- De overige kosten (o.a. Bouw- en woonrijp maken) gaan naar rato van het nieuw te bebouwen gebied, dus bij behoud 1 hal is dit ongeveer 50%.
- Opslagen voor indirecte bouwkosten, onvoorzien, planontwikkeling en VTU berekenen wij over de nieuw geraamde kosten.

Wij hebben op basis van concept rapport TUD geen inschatting kunnen maken van de extra beheerkosten die ontstaan als de Werkspoorhal(len) blijven staan.