

Memo Fast Lane [REDACTED] Admiraalsplein en Karel Doornmanweg.

Beslispunt

Kennis nemen van de memo "Fast Lane [REDACTED] Admiraalsplein en Karel Doornmanweg

Sinds juni loopt er een fast lane traject met de combinatie [REDACTED] voor de zuidzijde van het Admiraalsplein en de Kompaslocatie aan de Karel Doornmanweg. In deze notitie wordt de stand van zaken toegelicht.

1. Admiraalsplein

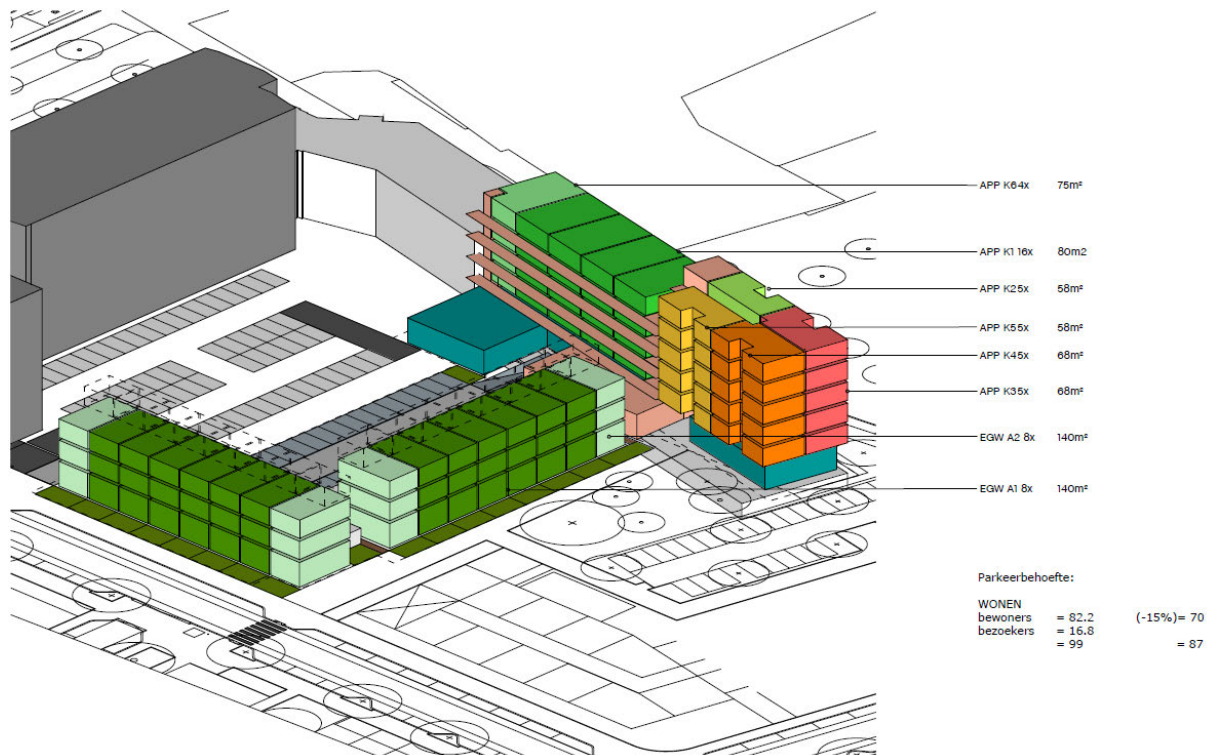
Voor het Admiraalsplein zijn 2 basis varianten uitgewerkt te weten:



Variant 1. 1.100 m2 commerciële plint, 76 appartementen, 16 maisonnettes (92 woningen totaal)

Vanuit een eerste model met een grondbod van circa [REDACTED] vanuit het consortium zijn diverse sub varianten de revue gepasseerd. Het grote aantal woningen maakt dat er veel gebouwde parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. De combinatie van een relatief beperkte grondwaarde onder appartementen en een onrendabele top op de parkeerplaatsen maakt dat het consortium bij geen van deze sub varianten een positief grondbod heeft kunnen uitbreiden.

De tweede basisvariant betreft onderstaande.



Variant 2. 1.000 m² commerciële plint, 17 grondgebonden woningen en 40 appartementen (57 woningen)

In dit model zijn de appartementen in het L-vormige deel vervangen door grondgebonden woningen. Voor de grondwaarde heeft dit twee voordelen. De grondwaarde onder grondgebonden woningen is substantieel hoger en omdat het aantal woningen lager wordt, zijn er minder parkeerplaatsen nodig. De eerste groundbieding van dit model was circa [REDACTED]. De meest recente circa [REDACTED].

Gedeelde uitkomst van de teken- en reken sessie is dat variant 2 het voorkeursmodel is. Weliswaar worden er minder woningen gerealiseerd, gezien de hoge parkeerdruk pakken de grondgebonden woningen beter uit. Voor de verdere uitwerking van beide locaties heeft het consortium [REDACTED] [REDACTED] ingeschakeld, een bureau van hoog niveau.

Om 1-op-1 te kunnen gunnen, moet de transactie tussen gemeente en consortium "marktconform" zijn. Taxatiekantoor [REDACTED] heeft model 2 doorgerekend en komt op een marktconforme grondprijs van circa [REDACTED]. Het verschil in de grondwaarden berekend door het consortium en [REDACTED] zitten vooral in de hoge opslagen voor met name winst en risico die het consortium rekent. Verschil in bouwkosten bedraagt 8%. Voor de locatie moet nog een grondexploitatie worden opgesteld. Geschatte kosten voor bouw- en woonrijp maken inclusief de benodigde herinrichting van het gebied en de beoogde [REDACTED] en plankosten bedragen circa €500.000.

Tenslotte moeten er nog kosten worden gemaakt voor een gecombineerde ontsluiting met parkeervoorziening van het naastgelegen appartementencomplex. Hiervoor moeten diverse kosten worden gemaakt en het bestuur van de VVE heeft tevens een wensenlijst om medewerking te verlenen. Waar deze kosten terecht komen, is eveneens nog onderwerp van gesprek.

Verdere proces

Indien het consortium (op directieniveau) in kan stemmen met de onafhankelijk bepaalde marktconforme prijs, volgt een voorstel in de daaropvolgende Stuurgroep om dit plan verder uit te werken. De informatiemarkt voor Wielwijk (waarschijnlijk 2 november a.s.) wordt dan gebruikt om dit plan voor het eerst met de omgeving te delen. Indien het consortium niet instemt met een marktconforme prijs, komt de ambtelijk opdrachtgever met een voorstel om met (één of meer) andere partijen tot realisatie te komen.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]