



Aan Toetsingscommissie  
Woningbouwimpuls

**Datum**  
1 december 2022

**Onze referentie**  
4.23

**Opgesteld door**  
Secretariaat

# Beoordelingsoplegger

---

Stichtse Vecht

Het Kwadrant

---

## Plangebied





## Kerngegevens aanvraag en project

Kerngegevens project	
<b>Project ID</b>	4.23
<b>Gemeente</b>	Stichtse Vecht
<b>Project</b>	Het Kwadrant
<b>Bruto toe te voegen woningen</b>	500
<b>Netto toe te voegen woningen</b>	500
<b>Waarvan betaalbaar</b>	75%
<b>Aantal tijdelijke woningen</b>	n.v.t.
<b>Publiek tekort</b>	€ 1.612.883
<b>Gevraagde bijdrage</b>	€ 806.441
<b>Urgentiescore</b>	7,5
<b>Woondeal</b>	Utrecht (+2 urgentiepunten)

Omschrijving van het project
<p>Het Kwadrant betreft de herontwikkeling van een kantorenlocatie. Om 500 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de locatie aan te takken op het openbaar vervoer- en fietsnetwerk. Daarnaast zijn er, voor een leefbare invulling van het gebied, geluidmaatregelen benodigd langs de (afslag van) de N230 en ingrepen in de openbare ruimte.</p> <p>Het plangebied wordt omringd door de N230 Ring Utrecht, Ruimtweg, Maarssenbroekseslag en Amsterdamseslag. Het Kwadrant wordt aan de noordwestzijde begrensd door woningbouw, aan noordoostzijde door drie gebouwen welke reeds getransformeerd zijn van kantoren naar appartementen. Het totale ontwikkelgebied betreft ~5 hectare.</p> <p>De ontwikkeling betreft een deels facilitaire ontwikkeling. Op de locatie is ontwikkelaar Kwadrant Maarssen BV (bestaande uit WeDo Projects en SBB) voornemens om twee woongebouwen op een volledig ondergrondse stallingsgarage te realiseren.</p> <p>De 500 woningen worden ontwikkeld binnen één deelgebied. De ontwikkeling van de twee torens begint in 2023.</p>

Toelatingseisen van het project		
	Voldoet	Opmerking (optioneel)
De aanvraag voldoet aan de indieningsvoorwaarden.	Ja	
Afbakening projectgebied (organisatorisch, geografisch en/of functioneel).	Ja	



## criterium 1: Noodzaak van de bijdrage

### 1.1. Realiteitsgehalte tekort\*

Kosten		Opbrengsten	
Verwerving	€ -	Verkoop bouw-/woonrijpe grond	€ -
Standaard sanering en bodemverbetering	€ -	Kostenverhaal	€ 2.489.902
Standaard sloopkosten	€ -	Rijksbijdrage niet Wbi zijnde	€ -
Kosten tijdelijke exploitatie	€ -	Tijdelijke exploitatie	€ -
Kosten bouwrijp maken	€ -	Vrije opbrengstenpost 1	€ -
Kosten Woonrijp maken	€ -	Vrije opbrengstenpost 2	€ -
Plankosten en kosten VTU	€ 1.181.660		
Onvoorzien	€ -		
Vrije kostenpost 1	€ -		
Vrije kostenpost 2	€ -		
<b>Maatregelen Wbi</b>			
<i>Infrastructuur</i>	€ 1.092.322		
<i>Bodemsanering</i>	€ -		
<i>Hinderuitplaatsing</i>	€ -		
<i>Stikstofdepositie</i>	€ -		
<i>Openbare ruimte</i>	€ 1.812.912		
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 4.086.894</b>	<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 2.489.902</b>
<b>Publiek Onrendabele Tekort</b>		<b>€ 1.612.883</b>	
<b>Cofinanciering</b>		<b>50%</b>	
<b>Gevraagde bijdrage</b>		<b>€ 806.441</b>	
<i>Samenvatting van analyse analistenpool op basis van stoplichten</i>		<b>EINDOORDEEL</b>	
De analisten beoordelen deze casus met een groen stoplicht. De businesscase zit over het algemeen goed in elkaar, en de PPT-criteria voor de bovenwijkse kosten worden goed toegepast. Er hebben daarnaast een aantal goede optimalisaties plaatsgevonden, waardoor de kosten aanzienlijk verlaagd zijn. Waar eerst twijfels waren over de toerekening van de kosten voor een geluidswal, heeft de indiener aangetoond dat de geluidswal langs de op- en afrit van de N230 volledig toerekenbaar is aan het Kwadrant en daarmee voor 80% aan het exploitatiegebied waarvoor de aanvraag is ingediend. De twijfels in de initiële beoordeling of deze geluidswal ook aan de wijk Bloemstede zou moeten worden toegerekend zijn hiermee weggenomen.		1. (standaard) grondexploitatiekosten	
		2. Kosten maatregelen bijdrage WBI	
		3. Grondopbrengst en overige inkomsten	
		4. Opbrengsten uit kostenverhaal	
		5. Paramaters (en fasering)	
		6. Risico's en risicoreservering	
		A. Ruimtegebruik en programma	
		B. Optimalisatie en benutting	

\*Dit is een weergave van de belangrijkste kosten en opbrengsten. Een totale begroting is als bijlage 2 van de aanvraagdocumentatie bijgevoegd aan de aanvraag.

### 1.2. Gevolgen niet verlenen bijdrage

<i>Omschrijving van de effecten van het niet verlenen van een bijdrage</i>
De gemeente geeft aan dat de bouw van 430 woningen wel doorgaat en 70 woningen niet. Dat is een krimp van 14 % ten opzichte van het programma in de aanvraag. In de woningbouwplannen die wel doorgaan, zitten nog 215 betaalbare woningen. Dat is een krimp van 43% ten opzichte van de aanvraag. De wijziging van het plan levert volgens de gemeente een vertraging van 36 maanden op. Het proces om te komen tot de huidige businesscase duurde 3 jaar. Als de bijdrage uit de Woningbouwimpuls niet wordt toegekend is de aanname daarom een vertraging van 3 jaar.



Om de haalbaarheid te vergroten zal dan gezocht worden naar een plan met minder maar duurdere woningen. Inschatting is dat dit tekort kan worden afgedekt door herontwikkeling waarbij circa 125 minder sociale woningen kunnen worden gerealiseerd.

### 1.3. Regionaal belang

#### *Omschrijving van het regionale belang*

In de regio U16 zijn afspraken gemaakt rondom de verstedelijkingsstrategie, de woondeal, het regionale programma wonen en werken en het REP/IRP (ruimtelijk economisch programma/integraal ruimtelijk programma). Partijen streven er gezamenlijk naar om 7.000 woningen per jaar toe te voegen in de regio en om met name de middenhuur een extra boost te geven. De ontwikkeling van het Kwadrant maakt onderdeel uit van deze ambitie en geeft hiermee een impuls aan de totale ontwikkeling van het gebied Ruimtekwartier

#### **Noodzaak bijdrage**

De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.

De additionaliteit van de bijdrage heeft een beperkt effect op het woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van minder dan de helft van het woningbouwprogramma onzeker. Voor het betaalbare woningbouwprogramma is dat meer dan de helft. De door de gemeente geschetste effecten zijn niet onderbouwd waardoor de aannemelijkheid niet geverifieerd kan worden.

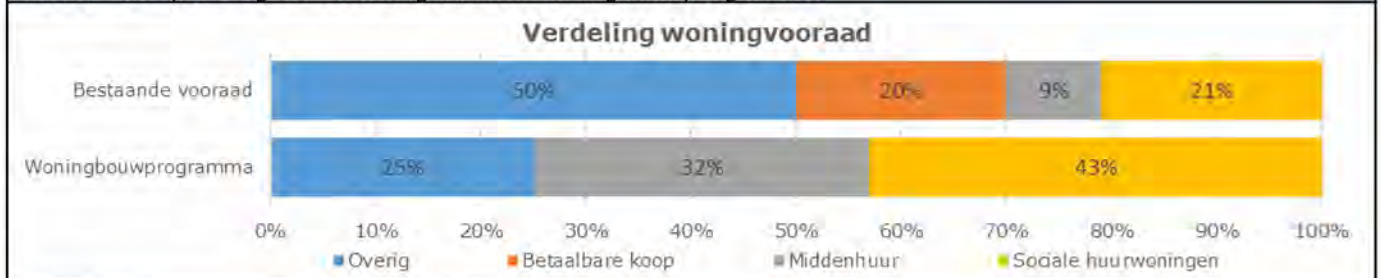
Het regionaal belang van dit project is duidelijk onderbouwd. Het project heeft regionale betekenis en maakt onderdeel uit van regionale afspraken.



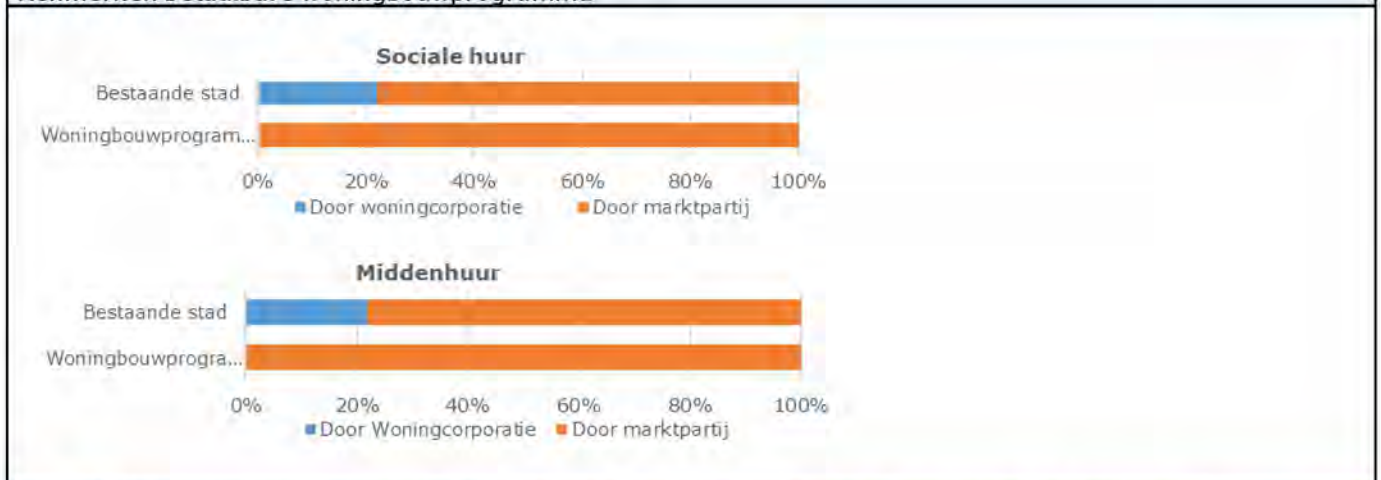
## criterium 2: Effectiviteit project

### 2.1. Kwantiteit en kwaliteit woningen

#### 2.1.1. De spreiding en verdeling van het woningbouwprogramma



#### Kenmerken betaalbare woningbouwprogramma



#### Specificatie woningbouwprogramma vergeleken met gemiddeld woningbouwprogramma tranche 4

	Woningbouwprogramma	Betaalbaar programma
Minimum	222	97
Maximum	4.121	2.923
Mediaan	655	509
Gemiddelde	1.093	701
Het Kwadrant	500	374

#### 2.1.2. Maatregelen lange(re) termijn betaalbaarheid

	Midden huur
Huisvestingverordening	X
Prestatieafspraken	
Uitgifte- of erfpachtovereenkomst	
Anterieuere overeenkomst	X

#### Concrete maatregelen lange(re) termijn betaalbaarheid

De twee belangrijkste maatregelen omtrent de lange(re) termijn betaalbaarheid van huurwoningen zijn:

- In de anterieuere overeenkomst wordt een exploitatietermijn voor de sociale huurwoningen opgenomen van 20 jaar en voor de middenhuurwoningen van 15 jaar opgenomen.
- Een anti-speculatiebeding.

#### Toelichting op de doelgroepen die voor het project zijn voorzien

In het plan is ruimte gereserveerd voor starters en kleine huishoudens met een middeninkomen. Het is niet bekend of de gemeente gebruik maakt van beleidsinstrumenten om deze doelgroepen vast te leggen.



## 2.2. Hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen

Planologische status van het project	
Voorziene jaar startbouw	2023
Voorziene jaar wijziging bestemmingsplan	Q3 2023
Planstatus	Procedure nieuwbouw loop via WaBo.
De ruimtelijke, financiële en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkelingen zijn vastgesteld door B&W.	Lopend
Er zijn steunverklaringen bijgevoegd door betrokken partijen en/of overheden.	Lopend
Er is een participatieproces gestart of reeds afgerond.	Afgerond
Publiek	60%
Privaat	40%
Indicatie aantal eigenaren	1
Lopende onderhandelingen	0
Gemeentelijke grex	Nee
Voorziene jaar tekenen AO	Q3 2023
Observaties hardheid op weg naar tijdige startbouw	
<i>Realiteit van de businesscase</i> opmerking analisten over concreetheid van het plan: <i>geen bijzonderheden.</i>	
<i>Tijdige realisatie</i> Start bouw wordt voorzien in 2023. Er worden niet voldoende garanties afgegeven voor het behalen van deze start bouw. Zo is de wijziging van het bestemmingsplan voorzien in Q3 2023. Bij een bezwaarprocedure komt de geplande start bouw datum in het geding. Wel is er ruimte voor uitloop naar start bouw binnen 3 jaar (voor 2025). Het plan wordt reeds uitgewerkt naar een bestek, wat duidt op een ver gevorderd uitwerkingsstadium. Ook stelt de gemeente dat de ruimtelijke procedures inmiddels vergevorderd zijn.	
<i>Reflectie op de fasering</i> De continuïteit van de bouwstroom is duidelijk. Het betreft één enkele ontwikkeling boven een parkeerbak.	
<i>Betrokken partijen en overeenkomsten</i> Er zijn met projectpartners concrete afspraken gemaakt. Er is overeenstemming over de hoogte van de bijdrage die de ontwikkelende partij doet. De anterieure overeenkomst wordt in Q4 2022 getekend. Met omwonenden is reeds geparticipeerd. Het ontwerp is na input van de omwonenden aangepast. De gemeente heeft niet alle benodigde grond in handen maar wel al afspraken gemaakt met partijen over de benodigde grondposities.  De grondeigenaren hebben zich verenigd in een BV constructie om gezamenlijk te komen tot een stedenbouwkundig plan voor het gebied. Momenteel wordt met beide grondeigenaren in Kwadrant een overeenkomst gesloten  De gemeente verwacht uiterlijk begin 2023 afspraken te maken met de provincie Utrecht over bijdragen in bovenplanse kosten van de fietsverbinding en over een kostenverdeling voor geluid reducerende maatregelen N230.	

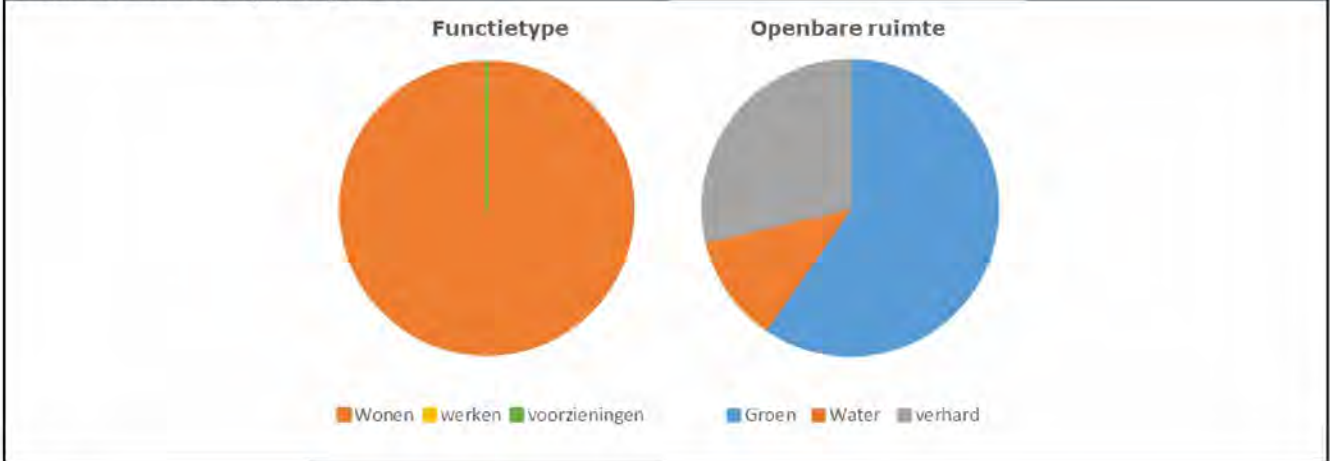
\* Geen risicoanalyse, maar een duiding van de grootste (potentiële) risico's door het ambtelijk secretariaat.

## 2.3. Kwaliteit van de leefomgeving

Kenmerken inrichting plangebied	
Aantal hectare ontwikkelgebied	5
% Uitgeefbaar bebouwd	86%



Dichtheid per hectare totaal gebied <sup>1</sup>	107
Dichtheid per hectare bebouwd gebied <sup>2</sup>	763
Kenmerken ontwerp plangebied	



### Impressie toekomstige situatie



### Ruimtelijke onderbouwing

Een gevarieerd woonprogramma (met woningen van ±40 tot 90 m<sup>2</sup>) wordt gerealiseerd in een tweetal appartemententorens die afzonderlijk zijn gekoppeld aan een laagbouwvolume georiënteerd op een luw binnenhof. De bouwhoogte van 49 meter is vergelijkbaar met de hoogte van de bestaande gebouwen in de omgeving

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van de herontwikkeling van het Kwadrant. Met diverse maatregelen wordt geprobeerd om het Kwadrant als geheel energie neutraal te ontwikkelen.

De groene rand van het Kwadrant is ontworpen met aandacht voor de landschappelijke inpassing in het stedelijke weefsel. Veel van de bestaande bomen worden gehandhaafd. De inrichtingsmaatregelen zijn zo groen als mogelijk, bijvoorbeeld middels groene parkeerplaatsen, infiltratie en afkoppeling van regenwater en natuurvriendelijke oevers. Een eis hierbij is waterberging die 10 mm water kan bergen per m<sup>2</sup> op de riolering aangesloten verhard oppervlak. De watertoets is met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden afgestemd en akkoord bevonden

Reacties van bewoners heeft geleid tot aanpassing van het ontwerp van één van de woontorens. In het vervolg van het ontwikkelproces wordt de participatie van de inwoners verder opgepakt op ,een voor de gemeente Stichtse Vecht, gebruikelijke wijze.

<sup>1</sup> Aantal woningen op totale ontwikkelgebied (Uitgeefbaar gebied plus openbare ruimte) per hectare.

<sup>2</sup> Aantal woningen op het bebouwde gebied (exclusief openbare ruimte) per hectare



<i>Toelichting op de mobiliteitsaspecten</i>	<b>EINDOORDEEL</b>	
<p>In het project wordt een transformatie beoogd van een verouderde kantorenlocatie tot woongebied op de grens van het stedelijk kerngebied volgens het recent MIRT-onderzoek 'Utrecht Nabij'. Integraal onderdeel van de plannen is ook de realisatie van een nieuwe dwarsverbinding in het regionale fietsnetwerk met daarin de doorverbinding over twee wegen met momenteel nog hoge barrière werking voor de fiets. Extra autoverkeer door het project op het hoofdwegennet is een zorgpunt gelet op potentiële knelpunten in de omgeving, de relatief hoge (auto-)parkeernormering en de directe aansluiting op het hoofdwegennet. Tegelijkertijd wordt deze trippengeneratie voor aanzienlijk deel in de perken gehouden door kansen voor fiets, OV en een stijgende nabijheidsindex in de omgeving van het plan waarbij dit plan hier ook zelf een positieve bijdrage aan levert.</p>	1. Mobiliteitsprofiel projectniveau.	Orange
	2. Bredere netwerk gevolgen.	Green
	3. In lijn met lopende MIRT afspraken.	Green

<b>Effectiviteit project</b>		
<p>De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is voldoende. Het aandeel betaalbare woningen ligt met 75% boven het gemiddelde, de maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen zijn redelijk ver geconcretiseerd en er worden specifieke doelgroepen bediend.</p>		
<p>Startbouw wordt voorzien in 2023. Van de planologische procedure wordt verwacht dat die vertraging in startbouw kunnen opleveren. De gemeente heeft een goed participatieproces opgezet en is ver gevorderd met de planologische procedure. Daarmee wordt de verwachte startbouw als realistisch beschouwd. Het is aannemelijk dat de ontwikkeling binnen drie jaar start.</p> <p>De gemeente laat zien dat er al concrete afspraken zijn gemaakt met (markt)partijen. Zo is er overeenstemming over de hoogte van kostenverhaal en wordt het stedenbouwkundig plan gezamenlijk uitgewerkt.</p>		Green





### criterium 3: Efficiëntie project

#### 3.1. Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage

	Per woning	Per betaalbare woning	Cofinanciering
<i>Minimum</i>	€ 775	€ 1.271	50%
<i>Maximum</i>	€ 21.249	€ 24.790	73%
<i>Mediaan</i>	€ 4.816	€ 6.262*	50%
<i>Gemiddeld</i>	€ 5.315	€ 7.725*	53%
Het Kwadrant	€ 1.613	€ 2.151	50%

\* Cijfers kunnen nog iets afwijken, ook tussen opleggers onderling. Soms leidt een nadere verificatie tot een ander inzicht in het aantal betaalbare woningen, wat ook een effect heeft bovenstaand tabel. Afwijken in de bovenstaande tabel zullen een minimaal effect hebben op de mediaan/het gemiddelde dat niet doorwerkt in het eindoordeel.

#### 3.2. Indirecte effecten

Onderbouwing indien opgevoerde activiteiten direct bijdragen aan het realiseren van woningen buiten het project.

De ontwikkeling van het Kwadrant loopt vooruit op de naastgelegen ontwikkeling van Planetenbaan en een goede gebiedsontsluiting per voet/fiets en OV zijn ook voor deze ontwikkelingen cruciaal.

#### Efficiëntie project

De gevraagde bijdrage per (betaalbare) woning is een van de laagste in deze tranche. De cofinanciering is lager dan gemiddeld; het minimaal vereiste. Alles overwegend is deze aanvraag efficiënter dan gemiddeld.

Er is wel sprake van maatregelen die een positief effect hebben op woningbouwprojecten buiten het projectgebied.



**Bijlage 1 - Projecten vergeleken met eerdere tranches**

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	Project
<b>Algemeen</b>					
Gemeente	-	-	-	-	Stichtse Vecht
Project	-	-	-	-	Het Kwadrant
Provincie	-	-	-	-	Utrecht
Landsdeel	-	-	-	-	Noordwest
ABF-score	-	-	-	-	7,5
Woondeal	-	-	-	-	2 urgentiepunten)
<b>Noodzaak bijdrage</b>					
PORT	€ 23.718.656	€ 18.555.572	€ 11.878.561	€ 10.680.388	€ 1.612.883
Gevraagde bijdrage	€ 10.248.960	€ 7.979.416	€ 5.501.158	€ 4.834.678	€ 806.441
Startbouw eerste woningen	2021	2022	2023	2024	2023
Startbouw laatste woningen	2026	2028	2028	2030	2024
<b>Effectiviteit</b>					
Totaal netto toe te voegen woningen	€ 10.248.960	€ 7.979.416	€ 1.201	€ 1.093	500
Waarvan betaalbaar	65%	66%	65%	68%	75%
<i>Sociale huur (aantal)</i>	530	449	315	301	215
<i>Middenhuur (aantal)</i>	356	261	222	234	159
<i>Betaalbare koop (aantal)</i>	244	288	217	227	0
Totaal overig (aantal)	NB	NB	600	0	126
Uitgeefbaar gebied	NB	NB	NB	21	5
bebouwd als nieuw uitgeefbaar gebied	49%	47%	58%	59%	86%
Onbebouwd	51%	53%	42%	41%	14%
Dichtheid per HA plangebied	NB	NB	NB	68	107
Dichtheid per HA bebouwd gebied	NB	NB	NB	184	763
<b>Efficiëntie</b>					
Gevraagde bijdrage per woning	€ 7.081	€ 6.005	€ 4.920	€ 5.315	€ 1.613
Gevraagde bijdrage per betaalbare woning	€ 11.099	€ 9.134	€ 7.747	€ 7.725	€ 2.156
Cofinanciering	53%	54%	53%	53%	50%

# BEVINDINGEN ANALISTENPOOL (EERSTE RONDE)

## PROJECTKENMERKEN

- Kenmerk:
- Aanvraaer woningbouwmissie:
- Projectnaam:
- Plaats:

4.23
Stichtse Vecht
Ruimtekwartier
Maarsse

## Beoordeling

- Datum opstellen:
- Bureau:
- Analist:
- Peerreview Datum:
- Bureau:
- Reviewer:

27 oktober 2022
Stichtse Vecht
Stichtse Vecht

OVERALL OORDEEL REALITEITSGEHALTE PORT:	
4	
REALITEITSGEHALTE HOOFDONDERDELEN	
SAMENVATTING	
1. (STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEKOSTEN	
2. KOSTEN MAATREGELN BIJDRAGE WI	
3. GRONDOPBRENGSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN	
4. OPBRENGSTEN UIT KOSTENVERHAAL	
5. PARAMETERS (EN FASERING)	
6. RISICO'S EN RISICORESERVERING	
A. RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA	
B. OPTIMALISATIE BENUTTING	

1. *Onvoldoende informatie beschikbaar om tot een goede beoordeling te komen.*
2. *Naar verwachting niet reëel / niet marktconform / anrealistisch.*
3. *Afhankelijk van nadere uitwerking en onderbouwing / twijfel / optimistisch danwel pessimistisch.*
4. *Naar verwachting reëel / marktconform / passend / aannemelijk / realistisch.*

## EINDOORDEEL PROJECT

## Ruimtekwartier

Naar oordeel van de analist is de ingediende businesscase naar verwachting reëel/marktconform/passend/aannemelijk/realistisch. De belangrijkste aspecten die tot dit oordeel leiden, zijn:

- dat de businesscase over het algemeen goed in elkaar zit en er een realistisch publiek tekort wordt gepresenteerd.
- de PPT-criteria voor de bovenwijkse kosten goed worden toegepast.
- er een aantal goede optimalisaties hebben plaatsgevonden, waardoor de kosten aanzienlijk verlaagd zijn.
- er met 75% betaalbare woningen ruim wordt voldaan aan het criterium voor de realisatie van betaalbare woningen.

### Algemene toelichting

De locatie het Kwadrant, onderdeel uitmakend van het kantoreengebied Ruimtekwartier, is een van oorsprong typische kantoorlocatie in Maarssebroek. Sinds een aantal jaren is er in het plangebied en in de omgeving sprake van aanzienlijke leegstand en kent het een verouderde uitstraling. Om de verpaupering van het kantoreengebied tegen te gaan en tegelijkertijd te voorzien in de toegenomen vraag naar woningen, heeft de gemeente in 2016 een kanskaart vastgesteld voor het gebied om hiermee de eigenaren te stimuleren om na te denken over een transitie van een monofunctionele kantoorlocatie naar een gemengde woon-werklocatie. Op korte termijn zal worden gestart met de ontwikkeling van twee woontorens met een gevarieerd huurprogramma. De buitenruimte (parkeergelegenheid, openbaar groen enz.) wordt integraal ingericht. Het betreft een faciliterende ontwikkeling. De ontwikkelaar neemt de vastgoedontwikkeling en het openbaar gebied op eigen terrain voor zijn rekening. De gemeente maakt apparaatskosten en inrichtingskosten voor het openbaar gebied in de omgeving van het Kwadrant om de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeentelijke kosten worden op basis van de PPT-criteria in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. De businesscase van de ontwikkelaar maakt het mogelijk slechts een deel van de gemeentelijke kosten te dekken (macroaflossing). Voor de kosten die niet gedekt kunnen worden zoekt de gemeente Stichtse Vecht deels dekking bij de WBI.

### 1. Ruimtegebruik en programma

Het percentage uitgeefbaar bedraagt 14%. Dit percentage past bij de ontwikkeling van twee woontorens van 49 meter met elk een relatief kleine footprint. Het programma ziet er als volgt uit:

- 43% sociaal
- 32% middenhuur
- 25% vrije sector

Hiermee voldoet de indiening ruimschoots aan het minimum van 50% betaalbare woningen, in totaal worden er 500 woningen gerealiseerd met deze ontwikkeling.

### 2. Standaard grondexploitatie kosten

De businesscase bevat alleen standaard grondexploitatie kosten in de vorm van plankosten en VTU-kosten. Op basis van de toerekenbaarheid van de kosten maatregelen WBI (56%) worden ook de plankosten toegerekend aan de ontwikkeling van het Kwadrant. Dit lijkt een logische verdeling voor de VTU-kosten die gepaard gaan met deze maatregelen. Voor de overige planontwikkelingskosten is het de vraag of dit percentage ook reëel is. Artikel 8 van de Regeling plankosten exploitatieplan maakt het mogelijk om voor de verschillende producten/werkzaamheden in de plankosten een individuele verdeling tussen gemeente en de initiatiefnemer(s) te hanteren. Hier is geen gebruik van gemaakt. Verder worden de apparaatskosten en VTU-kosten in de businesscase geïndexeerd met 4% in plaats van met 1,3% zoals in de stukken wordt aangegeven. Volgens de analist leiden beide punten echter niet tot een dusdanige vermindering van het publieke tekort dat de indiening hierop een negatieve beoordeling zou moeten ontvangen.

### 3. Kosten maatregelen WBI

De kosten maatregelen WBI zijn op basis van SSK-ramingen ingeschat. De in de businesscase opgenomen kosten lijken in de ogen van de analist realistisch. De aanvullende documentatie heeft de twijfels omtrent de toerekenbaarheid van het geluidsscherm langs de op- en afrit van N230 weggenomen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de PPT-criteria voor alle maatregelen WBI goed zijn toegepast.

### 4. Grondopbrengsten en overige inkomsten

N.v.t.

### 5. Opbrengsten uit kostenverhaal

De totale kosten voor de ingrepen in het openbaar gebied en de plankosten die ten behoeve van het project Het Kwadrant door de gemeente Stichtse Vecht worden gemaakt bedragen € 4.086.894. In verband met de macroaflossing is de gemeente slechts in staat € 2.489.876 te verhalen op de initiatiefnemer. In bijlage 4 wordt op hoofdlijnen de businesscase van de ontwikkelaar weergegeven. De businesscase is getoetst door Planmaat op basis van een advies m.b.t. de inbrengwaarde van de Stec Groep. De analist is van mening dat de businesscase van de ontwikkelaar realistisch is en niet tot een kunstmatig hoog publiek tekort leidt.

### 6. Parameters en fasering

De parameters en de fasering binnen de grondexploitatie zijn realistisch ingeschat.

### 7. Risico's en risicoreservering

In de businesscase is geen aparte post risico's en risicoreservering opgenomen. In plaats daarvan is er een verhoging van de objectoverstijgende risicoreservering, ook wel een prijscorrectie van 5% genoemd, opgenomen in verband met een verwacht hoger aanbestedingsresultaat. Dit is gezien de recente prijsstijgingen te volgen. De analist vraagt zich wel af waarom de objectoverstijgende risicoreservering van in totaal 15% ook over de gemeentelijke plankosten, welke in ieder geval gedeeltelijk geen onderdeel uitmaken van de aanbesteding, wordt gerekend. Dit is volgens de analist echter geen reden om de positieve beoordeling bij te stellen.

### 8. Optimalisatie benutting

Er heeft naar het oordeel van de analist voldoende optimalisatie plaatsgevonden. In de planvormingsfase is er onder andere ingezet op het verplaatsen van het fietspad tegen het talud van de N230 aan. Dit zorgt voor een forse bezuiniging op de aanleg van de op de fietsbrug over de Ruimtweg en de onderdoorgang onder de op/afrit Daarnaast is er zoveel mogelijk ingezet op het gebruik van deelauto's. Dit resulteert in een fors

lagere parkeernorm en bijbehorende kosten voor het realiseren van parkeerplaatsen. Verder wordt aangegeven dat verdere optimalisaties in het programma zouden leiden tot minder (betaalbare) woningen. Gezien het belang van het toevoegen van een groot aantal (betaalbare) woningen in de regio is hier niet voor gekozen.

# ADDITIONELE ANALYSE (TWEDE RONDE)

## PROJECTKENMERKEN

- Kenmerk:
- Aanvrager woningbouwimpuls:
- Projectnaam:
- Plaats:

4.23
Stichtse Vecht
Ruimtekwartier
Maarsse

## Beoordeling

- Datum opstellen:
- Bureau:
- Analist:
- Peerreview Datum:
- Bureau:
- Reviewer:

27 oktober 2022
S. J. de
P. J. de



## EINDOORDEEL PROJECT (NA ADDITIONELE INFORMATIE)

Ruimtekwartier

Het initiële oordeel was 'groen' en dit blijft ongewijzigd in de eindbeoordeling. De redenen hiervoor, zijn:

- dat de businesscase over het algemeen goed in elkaar zit.
- de PPT-criteria voor de bovenwijkse kosten goed worden toegepast.
- er hebben een aantal goede optimalisaties plaatsgevonden, waardoor de kosten aanzienlijk verlaagd zijn.
- er wordt ruim voldaan aan het criterium van de realisatie van 50% betaalbare woningen.

Daarnaast heeft de indiener met de beantwoording van de vragen en het aanleveren van de aanvullende documenten aanleiding gegeven tot de volgende bijstelling:

- 2. KOSTEN MAATREGELN BIJDRAGE WI: van oranje naar groen. De indiener heeft aangetoond dat de geluidswal langs de op- en afrit van de N230 volledig toerekenbaar is aan het Kwadrant en daarmee voor 100% aan het exploitatiegebied waarvoor de aanvraag is ingediend. De twijfels in de initiële beoordeling of deze geluidswal ook aan de wijk Bloemstede zou moeten worden toegerekend zijn hiermee weggenomen.

### 1. Ruimtegebruik en programma

"geen wijzigingen"

### 2. Standaard grondexploitatie kosten

"geen wijzigingen"

De aanvullend aangeleverde documenten geven volgens de analist geen aanleiding om de beoordeling bij te stellen. De apparaatskosten en VTU-kosten voor de ontwikkeling van het gehele ontwikkelgebied zijn geraamd aan de hand van de plankostenscan. Op basis van de toerekenbaarheid van de kosten maatregelen WBI (100%) worden ook de plankosten toegerekend aan de ontwikkeling van het Kwadrant. Dit lijkt een logische verdeling voor de VTU-kosten die gepaard gaan met deze maatregelen. Voor de overige apparaatskosten en kosten VTU zou een andere verdeelsleutel volgens de analist logischer zijn geweest. Hier had het hulpblad in de plankostenscan, waarbij op basis van artikel 8 van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan een verdeling tussen gemeente en initiatiefnemer(s) wordt gemaakt, voor gebruikt kunnen worden. Verder geven de aanvullende documenten geen duidelijkheid over de wijze waarop de apparaatskosten en VTU-kosten geïndexeerd zijn naar het huidige prijspeil. De tabel in bijlage 4 van de ingediende stukken geeft aan dat er geïndexeerd is met 100%. Echter blijkt dat de apparaatskosten en VTU-kosten zijn geïndexeerd met 100%.

De inschatting van de analist is dat een andere aanpak niet tot een dusdanig reductie van het publiek tekort had geleid dat het plan om deze reden een negatieve beoordeling zou moeten krijgen.

### 3. Kosten maatregelen WBI

"Was oranje -> wordt groen"

#### Initiële beoordeling

De kosten maatregelen WBI zijn op basis van SSK-ramingen ingeschat. Deze SSK-ramingen maken geen onderdeel uit van de ingediende stukken, maar zijn later op te vragen. De in de businesscase opgenomen kosten lijken in eerste instantie realistisch. Verder zijn de PPT-criteria over het algemeen goed toegepast. De analist heeft alleen twijfels bij de toepassing van deze criteria bij maatregel B. De tekst in het aanvraagformulier doet namelijk vermoeden dat de geluidswal niet gerealiseerd wordt ten behoeve van het project De Kwadrant, maar van de bestaande wijk Bloemstede. De kosten zouden dan ook moeten worden toegerekend aan de bestaande stad (bovenwijkse niet toerekenbare kosten).

#### Definitieve beoordeling

Op basis van de aanvullende documentatie heeft de indiener aangetoond dat de toerekenbaarheid voor 'maatregel B' onder de kosten maatregelen WBI op een juiste wijze worden toegerekend aan het exploitatiegebied. In de initiële beoordeling werd de indruk gewekt dat deze maatregel vooral werd toegepast om de geluidsbelasting op de naastgelegen wijk Bloemstede te verminderen. De aanvullende documenten laten zien dat het geluidsscherm wel degelijk wordt gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling van het Kwadrant. De analist is verder ook akkoord met de kosten en toerekenbaarheid van de overige maatregelen WBI.

### 4. Grondopbrengsten en overige inkomsten

"geen wijzigingen"

### 5. Opbrengsten uit kostenverhaal

"Was -> wordt" of "geen wijzigingen"

### 6. Parameters en fasering

"geen wijzigingen"

### 7. Risico's en risicoreservering

"geen wijzigingen"

De aanvullend aangeleverde documenten geven volgens de analist geen aanleiding om de beoordeling bij te stellen. In de businesscase is geen aparte post risico's en risicoreservering opgenomen. In plaats daarvan is er een verhoging van de object-overstijgende risicoreservering, ook wel een prijscorrectie van 1% genoemd, opgenomen in verband met een verwacht hoger aanbestedingsresultaat. Dit is gezien de recente prijsstijgingen te volgen. De analist blijft zich afvragen waarom de objectoverstijgende risicoreservering van in totaal 1% ook over de gemeentelijke plankosten, welke in ieder geval deels geen onderdeel van de aanbesteding uitmaken, wordt gerekend.

De inschatting van de analist is dat een andere aanpak niet tot een dusdanig reductie van het publiek tekort had geleid dat het plan om deze reden een negatieve beoordeling zou moeten krijgen.

**8. Optimalisatie benutting**

"geen wijzigingen"

# BEVINDINGEN ANALISTENPOOL (EERSTE RONDE)

## PROJECTKENMERKEN

- Kenmerk:
- Aanvraaer woningbouwmouls:
- Projectnaam:
- Plaats:

4.23
Stichtse Vecht
Ruimtekwartier
Maarsse

## Beoordeling

- Datum opstellen:
- Bureau:
- Analist:
- Peerreview Datum:
- Bureau:
- Reviewer:

15 oktober 2022
17 oktober 2022

OVERALL OORDEEL REALITEITSGEHALTE PORT:	
REALITEITSGEHALTE HOOFDONDERDELEN	
SAMENVATTING	
1. (STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEKOSTEN	
2. KOSTEN MAATREGELEN BIJDRAGE WI	
3. GRONDOPBRENGSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN	
4. OPBRENGSTEN UIT KOSTENVERHAAL	
5. PARAMETERS (EN FASERING)	
6. RISICO'S EN RISICORESERVERING	
A. RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA	
B. OPTIMALISATIE BENUTTING	

## EINDOORDEEL PROJECT

## Ruimtekwartier

- Naar oordeel van de analist is de ingediende businesscase naar verwachting reeel/marktconform/passend/aanmerkelijk/realistisch. De belangrijkste aspecten die tot dit oordeel leiden, zijn:
- dat de businesscase over het algemeen goed in elkaar zit. De gehanteerde bedragen zijn (nog) niet allemaal inzichtelijk, maar de gehanteerde bedragen lijken realistisch.
  - over het algemeen worden de PPT-criteria voor de bovenwijkse kosten goed toegepast. Wel is er nog wat onduidelijkheid m.b.t. de toerekenbaarheid van een van de twee geluidsschermen.
  - er hebben een aantal goede optimalisaties plaatsgevonden, waardoor de kosten aanzienlijk verlaagd zijn.
  - er wordt ruim voldaan aan het criterium van de realisatie van 50% betaalbare woningen.

### Algemene toelichting

De locatie het Kwadrant, onderdeel uitmakend van kantoreengebied Ruimtekwartier, is een van oorsprong typische kantoorlocatie in Maarssebroek. Sinds een aantal jaren is er in het plangebied en in de omgeving sprake van aanzienlijke leegstand en kent het een verouderde uitstraling. Om de verpaupering van het kantoreengebied tegen te gaan en tegelijkertijd te voorzien in de toegenomen vraag naar woningen, heeft de gemeente in 2016 een kanskaart vastgesteld voor het gebied om hiermee de eigenaren te stimuleren om na te denken over een transitie van een monofunctionele kantoorlocatie naar een gemengde woon-werklocatie. Op korte termijn zal worden gestart met de ontwikkeling van twee woontorens met een gevarieerd huurprogramma. De buitenruimte (parkeergelegenheid, openbaar groen enz.) wordt integraal ingericht. Het betreft een faciliterende ontwikkeling. De ontwikkelaar neemt de vastgoedontwikkeling en het openbaar gebied op eigen terrain voor zijn rekening. De gemeente maakt apparaatskosten en inrichtingskosten voor het openbaar gebied in de omgeving van het Kwadrant om de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeentelijke kosten worden op basis van de PPT-criteria in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. De businesscase van de ontwikkelaar maakt het mogelijk slechts een deel van de gemeentelijke kosten te dekken (macroaftopping). Voor de kosten die niet gedekt kunnen worden zoekt de gemeente Stichtse Vecht deels dekking bij de WBI.

### 1. Ruimtegebruik en programma

Het percentage uitgifbaar bedraagt 14%. Dit percentage past bij de ontwikkeling van twee woontorens van 100 meter met elk een relatief kleine footprint. Het programma ziet er als volgt uit:

- 43% sociaal
- 32% middenhuur
- 25% vrije sector

Hiermee voldoet de indiening ruimschoots aan het minimum van 50% betaalbare woningen. In totaal worden er 500 woningen gerealiseerd binnen het Kwadrant.

### 2. Standaard grondexploitatie kosten

De businesscase bevat alleen standaard grondexploitatie kosten in de vorm van plankosten en kosten VTU. De plankosten worden op basis van een vast percentage (10%) toegerekend aan de ontwikkeling van het Kwadrant. Deze verdeling is voor de kosten VTU aanmerkelijk. Deze kosten zijn namelijk direct te relateren aan de civiel technische ingrepen. Voor de overige planontwikkelingskosten is het de vraag of dit percentage ook reeel is. Artikel 8 van de Regeling plankosten exploitatieplan maakt het mogelijk om voor de verschillende producten/werkzaamheden in de plankosten een eigen verdeling tussen gemeente en initiatiefnemer te hanteren. Het is vooralsnog niet duidelijk of hier ook gebruik van gemaakt is en of een toerekening van 10% voor de planontwikkelingskosten ook gerechtvaardigd is.

### 3. Kosten maatregelen WBI

De kosten maatregelen WBI zijn op basis van SSK-ramingen ingeschat. Deze SSK-ramingen maken geen onderdeel uit van de ingediende stukken, maar zijn later op te vragen. De in de businesscase opgenomen kosten lijken in eerste instantie realistisch. Verder zijn de PPT-criteria over het algemeen goed toegepast. De analist heeft alleen twijfels bij de toepassing van deze criteria bij maatregel B. De tekst in het aanvraagformulier doet namelijk vermoeden dat de geluidswal niet gerealiseerd wordt ten behoeve van het project De Kwadrant, maar van de bestaande wijk Bloemstede. De kosten zouden dan ook moeten worden toegerekend aan de bestaande stad (bovenwijkse niet toerekenbare kosten).

### 4. Grondopbrengsten en overige inkomsten

N.v.t.

### 5. Opbrengsten uit kostenverhaal

De totale kosten voor de ingrepen in het openbaar gebied en de plankosten die ten behoeve van het project Het Kwadrant door de gemeente Stichtse Vecht worden gemaakt bedragen € 5.12e. In verband met de macroaftopping is de gemeente slechts in staat € 5.12e te verhalen op de initiatiefnemer. In bijlage 4 wordt op hoofdlijnen de businesscase van de ontwikkelaar weergegeven. De businesscase is getoetst door Planmaat op basis van een advies m.b.t. de inbrengwaarde van de Stec Groep. De toetsing van Planmaat maakt geen onderdeel uit van de ingediende stukken. Hierdoor is het vooralsnog niet goed mogelijk om de businesscase en de bijbehorende exploitatiebijdrage te toetsen. De analist heeft een poging gedaan om de individuele posten in de businesscase, die hoog-over zijn aangeleverd, te toetsen. Hieruit blijkt vooralsnog niet dat de ontwikkelaar ten onrechte hoge kosten heeft opgevoerd in een poging om de exploitatiebijdrage te drukken.

### 6. Parameters en fasering

De parameters en de fasering binnen de grondexploitatie zijn realistisch ingeschat.

### 7. Risico's en risicoreservering

In de businesscase is geen aparte post risico's en risicoreservering opgenomen. In plaats daarvan is er een verhoging van de object-overstijgende risicoreservering, ook wel een prijscorrectie van 10% genoemd, opgenomen in verband met een verwacht hoger aanbestedingsresultaat. Dit is gezien de recente prijsstijgingen te volgen. De analist vraagt zich wel af waarom de objectoverstijgende risicoreservering van in totaal 10% ook over de gemeentelijke plankosten, welke geen onderdeel van de aanbesteding zijn, wordt gerekend.

### 8. Optimalisatie benutting

Er heeft naar het oordeel van de analist voldoende optimalisatie plaatsgevonden. Zo is er in planvorming onder andere ingezet op het verplaatsen van het fietspad tegen het talud van de N230 aan. Dit zorgt voor een forse bezuiniging op de aanleg van de op de fietsbrug over de Ruimtweg en de onderdoorgang onder de op/afrit. Daarnaast is er zoveel mogelijk ingezet op het gebruik van deelauto's. Dit resulteert in een fors lagere parkeernorm en bijbehorende hoge kosten voor het realiseren van parkeerplaatsen. Verder wordt aangegeven dat verdere optimalisaties in het programma zouden leiden tot minder (betaalbare) woningen.

Gezien het belang van het toevoegen van een groot aantal betaalbare woningen in de regio is hier niet voor gekozen.

De analist zou graag de volgende nadere onderbouwing/stukken ontvangen:

- Onderbouwing van de toerekenbaarheid van beide geluidsschermen aan de ontwikkeling van Het Kwadrant.
- '8.4 Businesscase Kwadrant met analyse' om de businesscase van de ontwikkelaar en de bijbehorende maximaal te betalen exploitatiebijdrage te toetsen.
- '8.3 Plankostenscan' om te toetsen hoe de toerekening van de plankosten aan de ontwikkelaar van het Kwadrant heeft plaatsgevonden.



# 1. (STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEKOSTEN

## INBRENGWAARDE / VERWERVINGSKOSTEN

INBRENGWAARDE	€	-	totaal	Totaal te slopen bebouwing	0 m² bvo
Verwerfingskosten / Inbrengwaarde bestaand	€	-	totaal	0 m² bvo	0 m² bvo
- Bestaand bebouwing	0 m² bvo	€	per m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
- Bestaand uitgeefbaar	0 m²	€	per m²	0 m² bvo	0 m² bvo
- Ontwikke gebied	0 m²	#DELING.DOOR.0!	per m²	0 m² bvo	0 m² bvo

## CIVIELTECHNISCHE INVESTERINGEN IN BUSINESS CASE

CIVIELTECHNISCHE BOUWKOSTEN	Totaal		Bestaande situatie			Toekomstige situatie	
	Totaal bedrag	Ontwikkel gebied	Te slopen bebouwing	Uitgeefbaar gebied	Bestaande openbare ruimte	Uitgeefbaar gebied	Nieuwe openbare ruimte
Gronc		0 m²	0 m² bvo	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Standaard sanering en bodemverbetering	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m² bvo	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²		
Standaard sloopkosten	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m² bvo				
Kosten bouwrijp maken	€ -	€ 0,00 / m²					
Kosten woonrijp maken	€ -	€ 0,00 / m²					€ 0,00 / m²
Totaal civieltechnische kosten	€ -	€ 0,00 / m²					

	Totaal bedrag	Totaal CT-kosten per m² ontw.gebied	Saneringskosten per m² ontw.gebied	Sloopkosten per m² bvo	Bouwrijp maken per m² ontw.gebied	Woonrijp maken per m² openbare r.
Teruggerekende eenheidsprijzen indiening	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m² bvo	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²
Onderkant bandbreedte*	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²	€ 25,00 / m² bvo	€ 20,00 / m²	€ 60,00 / m²
Bovenkant bandbreedte*	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²	€ 60,00 / m² bvo	€ 50,00 / m²	€ 180,00 / m²

\* indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool

Casus specifiek

## PLANKOSTEN IN BUSINESSCASE

PLANKOSTEN	€	-	van de CTW kosten	€	-	van de CTW kosten + maatregelen wi	€	-	per nieuw te realiseren woning	# nieuwbou woningen
Plankosten en kosten VTU	€	-	van de CTW kosten	€	-	van de CTW kosten + maatregelen wi	€	-	per nieuw te realiseren woning	# nieuwbou woningen
Indicatie bandbreedte realistische kosten voorbereiding en toezicht uitvoering*	€	-	tot	€	-	12,00%	tot	€	20,00%	
Indicatie bandbreedte restant t.b.v. planontwikkelingskosten en onderzoek	€	-	tot	€	-		tot	€		
Indicatie bandbreedte restant t.b.v. planontwikkelingskosten en onderzoek	€	-	tot	€	-	€ 0 per won.	tot	€	0 per won.	

Indicatie bandbreedte realistische kosten voorbereiding en toezicht uitvoering\*

Indicatie bandbreedte restant t.b.v. planontwikkelingskosten en onderzoek

Indicatie bandbreedte restant t.b.v. planontwikkelingskosten en onderzoek

## OVERIGE KOSTEN

<b>TIJDELIJKE EXPLOITATIE</b>	€	-
Kosten tijdelijke exploitatie	€	-
<b>NIET VERREKENBARE / COMPENSABELE BTW</b>	€	-
Niet-verrekenbare/compensabele BTW	€	-
<b>VRIJE KOSTENPOSTEN</b>	€	-
Onderzoek en milieukosten	€	-
Overig	€	-

## TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	(STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEVE KOSTEN	
	REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL	
	Inbrengwaarde / verwerfingskosten	●
	Stand. Sanering/bodemverbetering	●
	Standaard Sloopkosten	●
	Kosten bouwrijp maken	●
	Kosten woonrijp maken	●
	Plankosten en kosten VTU	●
	Kosten tijdelijke exploitatie	●
	Niet-verrekenb./compensabele BTW	●
	Onderzoek en milieukosten	●
	Overig	●

1 = 100%, 2 = 100%, 3 = 0,00%, 4 = 0,00%

## 2. KOSTEN MAATREGELEN BIJDRAGE WI

KOSTEN MAATREGELEN							
KOSTEN MAATREGELEN (3.1.1)							
MR	Categorie van maatregelen	Omschrijving / titel	Bovenplank	Kosten van de maatregel exclusief btw	Aandeel toerekenbaar	Aan het project toe te rekenen kosten exclusief	Beoordeling realiteitsgehalte per maatregel
A	= maak een keuze; invullen verplicht	[korte omschrijving / titel overeenkomstig de bijlage waarin de begroting wordt toegelicht]	Nee	-	-	-	-
B	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
C	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
D	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
E	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
F	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
G	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
H	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
I	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
J	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
K	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
L	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
M	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
N	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
O	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
P	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
Q	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
R	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
S	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
T	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
U	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
V	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
W	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
X	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
Y	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
Z	= maak een keuze; invullen verplicht	..	Nee	-	-	-	-
<b>TOTAAL KOSTEN MAATREGELEN</b>				-	<b>#DELING.DOOR.01</b>	<b>€</b>	-

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	KOSTEN MAATREGELEN
	<b>REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL</b> - Realiteitsgehalte investeringen - Toepassing PPT

### 3. GRONDOPBRENGSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN

#### SAMEENVATTING OPBRENGSTEN UIT GRONDVERKOOP

Grondopbrengsten uit gronduitgifte:	TOTAAL	WONINGEN	NIET-WONEN	PARKEREN
Grondwaarde totaal	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemiddelde grondwaarde per eenheid	n.v.t.	0 won. #####	n.v.t.	0 pp #####
Gemiddelde grondwaarde per m <sup>2</sup> (bvo)	0 m <sup>2</sup> bvo € 0	0 m <sup>2</sup> bvo #####	0 m <sup>2</sup> bvo € 0	0 m <sup>2</sup> (bvo) € 0

#### OPSTALEXPLOITATIE WONEN OP HOOFDLIJNEN

MGZ/EGZ Woningcategorie	TOTALEN	Appartementen				Grondgebonden woningen					
		Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen	Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen	Vrije sector woningen	Vrije sector woningen
Woningtype		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Tweekapper	Vrijstaand
Aantal woningen (opgave indiener)											
woningen totaal m <sup>2</sup> bvo (opgave indiener)	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
Bruto oppervlak m <sup>2</sup> bvo per woning (opgave indiener)	0 m <sup>2</sup> bvo	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Verkoopwaarde/won. (VON)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde/won. (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote											
Gemiddelde grondwaarde per woning (exclusief btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gemiddelde grondwaarde per m <sup>2</sup> bvo (exclusief btw)	€ -	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Grondopbrengsten woningbouw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Onderkant grondopbrengst (inschatting analist)  
Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist)

#### OPSTALEXPLOITATIE OVERIG OP HOOFDLIJNEN

OVERIGE PROGRAMMA NIET-WONEN	TOTALEN Niet-wonen	Niet-wonen = omschrijving	---	---	---	---	---	---	---	---
Bruto oppervlak m <sup>2</sup> bvo (opgave indiener)	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
Verkoop/marktwaarde/bvo (incl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde/bvo (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote										
Gemiddelde grondwaarde per m <sup>2</sup> bvo (exclusief btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde totaal (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

<< N.B. Let op!  
INGEKLAPE  
KOLOMMEN

Onderkant grondopbrengst (inschatting analist)  
Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist)

PARKEER PROGRAMMA	TOTALEN Parkeren	Parkeren - Ondergronds gebouwd	- Bovengronds gebouwd	- Maalveld terrein
Aantal parkeerplaatsen (opgave indiener)				
-Totaal (bruto vloer)oppervlak m <sup>2</sup> (opgave indiener)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup>
Oppervlak m <sup>2</sup> (bvo) per parkeerplaats (opgave indiener)	#####	#####	#####	#####
Verkoopwaarde/pp (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote				
Gemiddelde grondwaarde per pp (exclusief btw)	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde totaal (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -

Onderkant grondopbrengst (inschatting analist)  
Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist)

#### OVERIGE OPBRENGSTEN

Tijdelijke exploitatie	€ 0
Samenvatting onderleggers/onderbouwing:	(grondslag voor beoordeling afhankelijk indiening)
= ... Vrije opbrengstenpost 1 =	€ 0
= ... Vrije opbrengstenpost 2 =	€ 0
	(grondslag voor beoordeling afhankelijk indiening)
Rijksbijdragen anders dan de woningbouw/mpuls	€ 0
	Geen onderdeel van beoordeling/advies analistenpool

#### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	OPBRENGSTEN UIT GRONDUITGIFTE EN OVERIG REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL
	<p><b>Opbrengsten uit gronduitgifte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grondopbrengst wonen</li> <li>- Grondopbrengst niet-wonen</li> <li>- Opbrengst/ontrendabel parkeren</li> </ul> <p><b>Overige opbrengsten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tijdelijke exploitatie</li> <li>- = ... Vrije opbrengstenpost 1 =</li> <li>- = ... Vrije opbrengstenpost 2 =</li> </ul>

#### 4. OPBRENGSTEN UIT KOSTENVERHAAL

##### KOSTENVERHAAL

Opbrengsten uit kostenverhaal: € 0

WONINGEN	TOTAAL Woningbouw	Appartementen				Grondgebonden woningen			
		Sociale huurwoningen Appartement	Middenhuur woningen Appartement	Betaalbare koopwoningen Appartement	Vrije sector woningen Appartement	Sociale huurwoningen Grondgebonden	Middenhuur woningen Grondgebonden	Betaalbare koopwoningen Grondgebonden	Vrije sector woningen Grondgebonden
Woningtype	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal woningen (opgave indiener)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grondslag voor exploitatiebijdrage (opgave indiener)	-	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =
Exploitatiebijdrage per woning (opgave indiener)	#####	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Exploitatiebijdrage totaal (opgave indiener)	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

OVERIGE FUNCTIES / PARKEREN	TOTAAL nietwonen	Overige functies
Aantal parkeerplaatsen (opgave indiener)	-	n.v.t.
Aantal m <sup>2</sup> (bvo) per parkeerplaats	-	n.v.t.
Aantal m <sup>2</sup> bvo totaal	-	-
Grondslag voor exploitatiebijdrage (opgave indiener)	-	zie invoer
Exploitatiebijdrage per parkeerplaats (opgave indiener)	-	n.v.t.
Exploitatiebijdrage per m <sup>2</sup> (opgave indiener)	#####	#####
Exploitatiebijdrage totaal (opgave indiener)	€ 0	€ -

TOTAAL Parkeren	Ondergronds gebouwd	Bovengronds gebouwd	Maaiveld terrein
-	-	-	-
#####	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup>
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
-	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =
#####	#####	#####	#####
#####	#####	#####	#####
€ 0	€ -	€ -	€ -

**Samenvatting onderleggers/onderbouwning:**  
(grondslag voor beoordeling afhankelijk  
indiening nu nog moeilijk te bepalen)

*Indien sprake van Macroafopping, dan zal beoordeling toelichting nodig zijn*  
*Indien geen sprake van macroafopping, is de exploitatiebijdrage per eenheid realistisch en logisch onderbouwd?*  
*In hoeverre zijn de mogelijkheden uitgenut (zie ook aanvraagformulier en toelichting)?*

##### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

##### KOSTENVERHAAL

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Macrofopping realistisch</li> <li>- Opbrengst realistisch</li> <li>- Mogelijk, voldoende benut</li> </ul>

1 = zwart, 2 = rood, 3 = oranje, 4 = groen

## 5. PARAMETERS (EN FASERING)

### KOSTEN- EN OPBRENGSTENSTUJING

Parameters project:	KOSTENSTUJING	Gehanteerd	Onderkant*	Bovenkant*
Vererving / Inbrengwaarde		2,00%	0,00%	5,00%
Standaard sanering en bodemverbetering		2,00%	0,00%	2,50%
Standaard sloopkosten		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten Tijdelijke exploitatie		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten bouwrijp maken		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten woonrijp maken		2,00%	0,00%	2,50%
Plankosten en kosten VTU		2,00%	0,00%	2,50%
Risico reservering		2,00%	0,00%	2,50%
Niet-verrekenbare/compensabele BTW		2,00%	0,00%	2,50%
Onderzoek en milieukosten		2,00%	0,00%	2,50%
Overig		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. 'Infrastructurale		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. 'Verlaging stikst		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. 'Bodemsanering		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. 'Uitplaatsing hin		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. '(Her)inrichting c		2,00%	0,00%	2,50%

	OPBRENGSTENSTUJING	Gehanteerd	Onderkant*	Bovenkant*
Verkoop bouwrijpe / woonrijpe grond (ond		2,00%	0,00%	5,00%
Kostenverhaal (onderbouwd in tabblad 3.1		2,00%	0,00%	2,50%
Rijksbijdragen anders dan de woningbouw		2,00%	Casus specifiek	
Tijdelijke exploitatie		2,00%	0,00%	5,00%
= ... Vrije opbrengstenpost 1 =		2,00%	Casus specifiek	
= ... Vrije opbrengstenpost 2 =		2,00%	Casus specifiek	

\* Indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool, toelichting:

Vererving / inbrengwaarde gelijk aan opbrengstenstijging.

De bandbreedte is gebaseerd op een evenwichtige spreiding van kosten over de 12 beschouwingsjaren zoals opgenomen in het tabblad '3.1.b begrotings en prognose'. Indien de kosten met name in de eerste jaren vallen is een hogere kostenstijging verdedigbaar tot 2,5%.

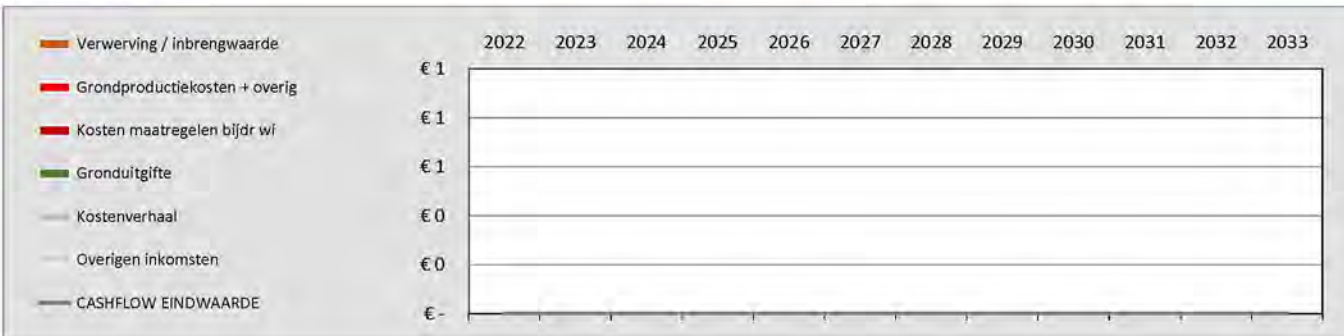
De verhouding tussen kosten- en opbrengstenstijging is ook van belang, een te grote wig tussen beiden, zonder specifieke onderbouwing is niet aannemelijk en heeft grote invloed op de publieke aanrendabele top.

\* Indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool, toelichting:

De beoordeling is ook hier afhankelijk van fasering. Indien de opbrengsten aan het begin van de beschouwingsperiode zijn gefaseerd is 0% verdedigbaar, echter langjarig 0% lijkt niet realistisch zonder specifieke onderbouwing.

Kostenverhaal gerelateerd aan kostenstijging.

### FASERING EN CASHFLOW



### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

### PARAMETERS EN FASERING

Financieel-effect op PORT bij afwijkende kosten- en/of opbrengstenstijging € n.v.t. van WBI-bijdrage

### REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL

- Indices kostenstijging
- Indices opbrengstenstijging
- Verhouding kosten- en opbrengstenstijging
- Opbouw fasering

1 = zwart, 2 = rood, 3 = oranje, 4 = grijs

## 6. RISICO'S EN RISICORESERVERING

### RISICO'S EN RISICORESERVERING

RISICORESERVERING	REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL
Risico reservering €	1 = zwart, 2 = rood, 3 = oranje, 4 = grijs
Risico reservering €	1 = zwart, 2 = rood, 3 = oranje, 4 = grijs

Hoe is in het project met risico's omgegaan - realistische inschatting en/of sprake van stapeling?

### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

### RISICO'S EN RISICORESERVERING

## A. RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA

RUIMTEGEBRUIK								
Kengetallen project: <b>0%</b>	<b>Ruimtegebruik elementen</b>	<i>Bestaande situatie</i>	<i>Toekomstige situatie</i>	<i>Ontwikkeld gebied(en) publiek</i>		<i>Ontwikkeld gebied(en) privaat</i>		
	Plangebied in m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	
	Te handhaven	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	
	<b>Ontwikkeld gebied in m<sup>2</sup></b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	
	<b>Uitgebaar</b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	
	<b>Openbare ruimte</b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	-	<b>0 m<sup>2</sup></b>	
	Verharding	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	
	Groen	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	
	Water	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	
	<b>Ruimtelijke dichtheden:</b>	<b>Grondslag ruimtelijke dichtheden</b>	<b>Plangebied</b>	<b>Ontwikkeld geb.</b>	<b>Op de kavel</b>	<b>Ontwikkeld gebied</b>	<b>Op de kavel</b>	<b>Ontwikkeld gebied</b>
	Aantal woningen/ha.	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha
	Aantal woningen/ha. (incl. renovatie woningen)	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha
	Floor Space Index (FSI) bovengronds	-	-	-	-	-	-	-
	Floor Space Index (FSI) boven- en ondergronds	-	-	-	-	-	-	-
PROGRAMMA ONTWIKKELGEBIED								
<b>Opbouw bouwvolume</b>	<b>Totaal ontwikkelgebied</b>			<b>Ontwikkeld gebied(en) publiek</b>		<b>Ontwikkeld gebied(en) privaat</b>		
Te slopen bebouwing oppervlak (m <sup>2</sup> bvo)	0 m <sup>2</sup> bvo			0 m <sup>2</sup> bvo		0 m <sup>2</sup> bvo		
Bouwvolume bovengronds (totaal)	0 m <sup>2</sup> bvo			0 m <sup>2</sup> bvo		0 m <sup>2</sup> bvo		
Bouwvolume ondergronds (totaal)	0 m <sup>2</sup> bvo			0 m <sup>2</sup> bvo		0 m <sup>2</sup> bvo		
<b>Bouwvolume nieuw woonprogramma (totaal)</b>	<b>0 won.</b>			<b>0 m<sup>2</sup> bvo</b>		<b>0 won.</b>		
- <b>Bouwvolume wonen MGZ (totaal)</b>	<b>0 won.</b>			<b>0 m<sup>2</sup> bvo</b>		<b>0 won.</b>		
* Bouwvolume MGZ sociale huur	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		0 won.		
* Bouwvolume MGZ middenhuur	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		0 won.		
* Bouwvolume MGZ betaalbare koop	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		0 won.		
* Bouwvolume MGZ Vrije sector	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		0 won.		
- <b>Bouwvolume wonen EGZ (totaal)</b>	<b>0 won.</b>			<b>0 m<sup>2</sup> bvo</b>		<b>0 won.</b>		
* Bouwvolume EGZ sociale huur	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		0 won.		
* Bouwvolume EGZ middenhuur	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		0 won.		
* Bouwvolume EGZ betaalbare koop	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		0 won.		
* Bouwvolume EGZ rij vrije sector	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		0 won.		
* Bouwvolume EGZ 2*1 kap vrije sector	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		n.v.t.		
* Bouwvolume EGZ vrijstaand vrije sector	0 won.			0 m <sup>2</sup> bvo		n.v.t.		
<b>Bouwvolume niet-wonen</b>	<b>0 m<sup>2</sup> bvo</b>			<b>n.v.t.</b>		<b>0 m<sup>2</sup> bvo</b>		
<b>Bouwvolume parkeren (excl. maaiaveld parkeren)</b>	<b>0 m<sup>2</sup> bvo</b>			<b>0 m<sup>2</sup> bvo</b>		<b>0 stuks</b>		
- Bouwvolume parkeren ondergronds	0 m <sup>2</sup> bvo			0 m <sup>2</sup> bvo		0 stuks		
- Bouwvolume parkeren bovengronds	0 m <sup>2</sup> bvo			0 m <sup>2</sup> bvo		0 stuks		
- Maaiaveld parkeren op de kavel	0 m <sup>2</sup>			0 m <sup>2</sup>		0 stuks		
TOELICHTING BEVINDINGEN ANALYST				RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA				
				<b>REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL</b>				
				<b>Ruimtegebruik</b>				
				- Ruimtegebruik publiek ontwikkelgebied				
				- Ruimtegebruik privaat ontwikkelgebied				
				<b>Programma (wooningsgrootte, samenstelling, etc.)</b>				
				- Woonprogramma MGZ				
				- Woonprogramma EGZ				
- Overig programma								
- Parkeerprogramma								

## B. OPTIMALISATIE BENUTTING

*In hoeverre bestaat de indruk dat in project voldoende is geoptimaliseerd?*

REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

OPTIMALISATIES

## Disclaimer

Tijdens de voorbereiding van het toetsingsproces maakt het secretariaat van de Toetsingscommissie gebruik van externe expertise om de aanvragen te beoordelen op mobiliteitsaspecten. Omdat de woningbouwopgave hand in hand gaat met mobiliteit worden er kwalitatieve mobiliteitsscans uitgevoerd op de aanvragen. Hiervoor is in samenwerking met IenW een onafhankelijk adviesbureau ingehuurd. In het geval van eventuele belangenverstremming, heeft een onderaannemer de mobiliteitsscans uitgevoerd. De bureaus hebben per aanvraag maximaal 4 uur de tijd om de mobiliteitsscan uit te voeren en rapportage op te stellen. Binnen dit kader stellen de bureaus vanuit hun kennis, expertise en ervaring de mobiliteitsscan op basis van expert judgement.

Het geeft echter geen ruimte voor gedetailleerde kwantitatieve analyses of modelberekeningen per aanvraag. In de mobiliteitsscans is getoetst op projectniveau en op de bredere netwerkgevolgen. Hierbij zijn de volgende drie vragen getoetst: (1) Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de reeds aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken? (2) In hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (3) In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's? De scans worden uitgevoerd op basis van de aangeleverde informatie uit de aanvragen.

De inhoud van analyses zijn in ontwikkeling, maar het uitgangspunt is altijd dat er wordt getoetst op de (bredere) mobiliteitsgevolgen van de ruimtelijke uitwerking. De wijze waarop dat wordt getoetst is aan verandering onderhevig, en de bureaus zijn vrij om eigen werkwijzen toe te passen bij de beoordeling. Concreet betekent dit dat projecten uit de derde tranche kwantitatiever getoetst zijn dan in de daaropvolgende tranches (4 en 5). Voor wat betreft de analyse van Stichtse Vecht is de analyse van de derde tranche hergebruikt, omdat de herkansing dezelfde maatregelen betrof en er geen aanleiding was de analyse opnieuw te doen. Dat betekent dus dat de informatie kwantitatiever is getoetst, dan de andere aanvragen uit de vierde tranche.



## Mobiliteitsscan woningbouwimpuls

Projectnaam: 03.53 – Stichtse Vecht – Het Kwadrant


Oordeel door: 5.1.2e

### Algemeen oordeel:

<p>In het project wordt een transformatie beoogd van een verouderde kantorenlocatie tot woongebied op de grens van het stedelijk kerngebied volgens het recent MIRT-onderzoek 'Utrecht Nabij'. Integraal onderdeel van de plannen is ook de realisatie van een nieuwe dwarsverbinding in het regionale fietsnetwerk met daarin de doorverbinding over twee wegen met momenteel nog hoge barrière werking voor de fiets. Extra autoverkeer door het project op het hoofdwegennet is een zorgpunt gelet op potentiële knelpunten in de omgeving, de relatief hoge (auto-)parkeernormering en de directe aansluiting op het hoofdwegennet. Tegelijkertijd wordt deze tripgeneratie voor aanzienlijk deel in de perken gehouden door kansen voor fiets, OV en een stijgende nabijheidsindex in de omgeving van het plan waarbij dit plan hier ook zelf een positieve bijdrage aan levert.</p>	<p>Stoplicht</p> 
---	--

### Projectniveau:

1. Past het verwachte mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners en de opzet van het uitbreidingsplan bij de reeds aanwezige (rijks)infrastructuur waar de toekomstige bewoners en bezoekers vermoedelijk gebruik van gaan maken?

<p><b>Beoordeling:</b> Het plan omvat de herontwikkeling van een verouderde kantorenlocatie (met momenteel hoge leegstand tot 70%) tot een gemengd woon-werkgebied. Netto worden 759 woningen toegevoegd, waarvan 83% in de categorie betaalbare woning. Zo'n 40% van de woningen is specifiek gericht op jongeren en (internationale) studenten met hoog gebruik van OV en fiets. Als onderdeel van het plan wordt een nieuwe kruisende dwarsverbinding voor de fiets gerealiseerd die ook voor omliggende wijken van belang is vanwege aansluiting op hoofdfietsnetwerk langs en over het Amsterdam-Rijnkanaal. Voor het OV zijn meerdere treinstations op fietsafstand gelegen en bestaat een frequente (H)OV-lijn vanuit de planlocatie richting Utrecht CS en station Maarssen. Laatstgenoemd station heeft een frequente bediening door het Sprinternet 'Randstadspoor' in en rond Utrecht (in 2018 opgeleverd) waarbij verdere ophoging van de frequentie in de toekomst mogelijk is.</p> <p>In de 2km omgeving is sinds 2006 het aantal woningen al toegenomen van 11.3k woningen tot 12.4k woningen momenteel. Daarbij is het aandeel van deze woningen op een locatie met semi-stedelijke nabijheidsindex gestegen van 0% naar 11% (overige woningen een lagere nabijheidsindex). Realisatie van de 759 woningen zou dit aandeel naar 22% verhogen voor de toekomstige 13.1k woningen.</p> <p>De toegepaste parkeernorm van gemiddeld 1.7 parkeerplaats per koopwoning, 1.3 per huurwoning en 0.3 voor studentenwoningen (incl. bezoeker-parkeren) is volgens aangeleverde documentatie weliswaar aanmerkelijk verlaagd ten opzichte van de huidige normering elders in Stichtse Vecht, maar nog altijd aan de ruime kant voor een locatie met semi-stedelijke nabijheidsindex. Ook de auto-ontsluiting van de locatie is uitstekend te noemen door de directe ligging aan de N230/Noordelijke Randweg Utrecht en daarmee goede aansluiting op zowel A2 en A12 aan de westkant als A27 en A28 aan de oostkant van Utrecht. Ondanks het redelijke aanbod voor OV en fiets op de locatie is de auto-ontsluiting van de locatie daarmee aanmerkelijk beter. Samen met de nauwelijks restrictieve parkeernormering bestaat daarmee een grote kans dat de locatie eerder auto-georiënteerd zal zijn en het gebruik van de auto hoger zal uitpakken dan hieronder geprognoseerd op basis van landelijke kentallen voor wijken van vergelijkbare nabijheidsindex.</p> <p>Tegelijk bestaat een ruime normering voor fietsparkeren (1.829 plekken voor 759 woningen), is er een uitgewerkt kader voor realisering van fietsberging en dienen 0.75 fietsparkeerplaats per woning gerealiseerd te worden in openbaar toegankelijke</p>	<p>Stoplicht</p> 
---	--

parkeervoorzieningen. Ook wordt ingezet op hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, onder andere door de inzet op ondergrondse auto-parkeergarages en geluidwerende maatregelen. Desondanks blijft de locatie aan alle kanten ingesloten door een netwerk aan hoofdwegen die slechts op een beperkt aantal plaatsen (ongelijkvloers) gekruist kunnen worden door voetgangers en fietsers.

**Bredere netwerkgevolgen:**

2. Toetsend op het mobiliteitsprofiel van de te realiseren woningen en het gehele project, in hoeverre is er voldoende capaciteit op de bestaande (rijks)infrastructuur op de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen? (planning, tijd ivm lopende mirt afspraken)

**Beoordeling:**

De hierboven genoemde groei met 1.100 woningen in de 2km omgeving (+10%) gedurende het afgelopen decennium ging per saldo samen met een 2.0% afname in het aantal door dit gebied gegenereerde autokilometers in verplaatsingen langer dan 7.5km (en daarmee in merendeel op rijksinfrastructuur afgewikkeld). Projectie van deze kentallen in tripgeneratie, onder saldering van het toegenomen aantal woningen, de gewijzigde nabijheidsindex en de meerjarige trend in tripgeneratie prognosticeren voor Het Kwadrant en de 2km omgeving een 2.1% toename in het aantal afgelegde kilometers per auto voor langere verplaatsingen bij planrealisatie. In vergelijking met de 6.1% toename in het aantal woningen is dit een gematigde groei.

In de meest recente File Top-50 staan momenteel nauwelijks trajecten in de omgeving Utrecht genoteerd, met uitzondering van de A28 Amersfoort-Utrecht (maar in omgekeerde spitsrichting). Echter, in het NMCA uit 2020 staan de A2, A27 en A12 in de nabijheid van Utrecht allen genoteerd als potentiële toekomstige knelpunten zowel in het Hoge als Lage scenario. Extra belasting door autoverkeer vanuit de planlocatie is daarmee een aandachtspunt, waarbij de te anticiperen auto-oriëntatie zoals hierboven aangegeven waarschijnlijk tot een hogere groei zal leiden dan genoemde 2.1% toename.

Op het spoor en regionaal fietsnet bestaan geen knelpunten om de te verwachte groei op te vangen, waarbij deze volgens landelijke kentallen te prognosticeren is op 6% respectievelijk 24% groei in aantal afgelegde kilometer bij verplaatsingen langer dan 7.5 km ten opzichte van de huidige 2km omgeving van het plan.

Stoplicht



3. In hoeverre past het project binnen de afspraken in het MIRT en de brede bereikbaarheidsprogramma's?

**Beoordeling:**

In het MIRT programma 'U Ned' en het in dat kader recent opgeleverde MIRT-Onderzoek 'Utrecht Nabij' staan enkele uitgangspunten uitgewerkt, resulterende in het benoemen van de projectlocatie als overgangsgebied tussen 'stedelijk kerngebied', de 'Grote U' en een locatie op de (omgeving van) 'regionaal OV-knooppunt'. Op deze locaties dient te worden gestreefd naar het concentreren van nieuwe woningen en banen, respectievelijk het intensiveren van woon- en werklocaties.

Aansluitend op het projectgebied is een MIRT-studie afgerond tot vergroting van de capaciteit en realisatie van drie nieuwe ongelijkvloerse kruisingen voor de Noordelijke Randweg Utrecht aan de oostelijke aansluiting op de A27. Uitvoering en openstelling hiervan is vooralsnog voorzien voor de periode 2022-2026.

Stoplicht



4. Aanvullende opmerkingen:

Er loopt momenteel een MER-procedure als onderdeel van het bestemmingsplan.



Aan Toetsingscommissie  
Woningbouwimpuls

**Datum**  
1 december 2022  
**Onze referentie**  
4.24  
**Opgesteld door**  
Secretariaat

# Beoordelingsoplegger

Texel

Project Flexwoningen Marsweg

## Huidige situatie

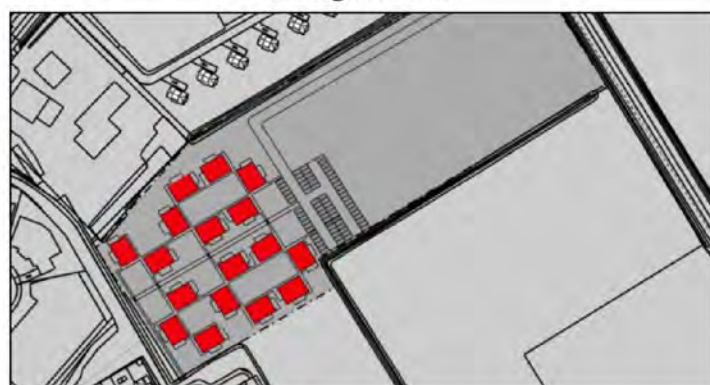


## Toekomstige situatie

### Deelgebied A



### Deelgebied B





## Kerngegevens aanvraag en project

Kerngegevens project	
<b>Project ID</b>	4.24
<b>Gemeente</b>	Texel
<b>Project</b>	Project Flexwoningen Marsweg
<b>Bruto toe te voegen woningen</b>	222
<b>Netto toe te voegen woningen</b>	222
<b>Waarvan betaalbaar</b>	100%
<b>Aantal tijdelijke woningen</b>	222
<b>Publiek tekort</b>	€ 2.362.514
<b>Gevraagde bijdrage</b>	€ 1.181.257
<b>Urgentiescore</b>	4,5
<b>Woondeal</b>	Geen

Omschrijving van het project
<p>Project Flexwoningen Marsweg is een hoofdzakelijk agrarisch gebied met o.a. weiland en akkerbouw. Om 222 woningen te realiseren, is het noodzakelijk om de openbare ruimte her in te richten.</p> <p>De locatie ligt ten oosten van Den Burg en het doel is om dit gebied te ontwikkelen tot woongebieden met flexwoningen (voor een periode van 40 jaar in deelgebied A en 20 jaar in deelgebied B. Het totale ontwikkelgebied betreft 6 hectare.</p> <p>De ontwikkeling betreft een actieve ontwikkeling, waarvoor er samenwerking is met marktpartijen en een woningcorporatie op basis van een intentieovereenkomst en prestatieafspraken.</p> <p>De 222 woningen worden ontwikkeld binnen twee deelgebieden (120 woningen in deelgebied A en 102 woningen in deelgebied B). De ontwikkeling begint met 60 woningen in 2023. De overige 162 woningen moeten in 2024 tot ontwikkeling komen.</p>

Toelatingseisen van het project		
	<b>Voldoet</b>	<b>Opmerking (optioneel)</b>
De aanvraag voldoet aan de indieningsvoorwaarden.	Ja	
Afbakening projectgebied (organisatorisch, geografisch en/of functioneel).	Ja	



## criterium 1: Noodzaak van de bijdrage

### 1.1. Realiteitsgehalte tekort\*

Kosten		Opbrengsten	
Verwerving	€ 5.110	Verkoop bouw-/woonrijpe grond	€ 5.110
Standaard sanering en bodemverbetering	€ 5.110	Kostenverhaal	€ -
Standaard sloopkosten	€ -	Rijksbijdrage niet Wbi zijnde	€ -
Kosten tijdelijke exploitatie	€ -	Tijdelijke exploitatie	€ -
Kosten bouwrijp maken	€ 5.110	Vrije opbrengstenpost 1	€ -
Kosten Woonrijp maken	€ 5.110	Vrije opbrengstenpost 2	€ -
Plankosten en kosten VTU	€ 5.110		
Onvoorzien	€ 5.110		
Vrije kostenpost 1	€ 5.110		
Vrije kostenpost 2	€ -		
Maatregelen Wbi			
<i>Infrastructuur</i>	€ -		
<i>Bodemsanering</i>	€ -		
<i>Hinderuitplaatsing</i>	€ -		
<i>Stikstofdepositie</i>	€ -		
<i>Openbare ruimte</i>	€ -		
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 7.818.725</b>	<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 5.479.488</b>
	<b>Publiek Onrendabele Tekort</b>		<b>€ 2.362.514</b>
	<b>Cofinanciering</b>		<b>50%</b>
	<b>Gevraagde bijdrage</b>		<b>€ 1.181.257</b>
<b><i>Samenvatting van analyse analistenpool op basis van stoplichten</i></b>		<b>EINDOORDEEL</b>	
De analisten beoordelen de businesscase positief. De financiële onderbouwing passend en marktconform. De gemeente heeft specifiek gekozen voor een principe met flexwonen, met een relatief lange doorlooptijd (20 tot 40 jaar) waarbij wordt ingespeeld op urgente vragen uit de markt. Het programma is kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de beoogde doelgroep, en 100% betaalbaar. Ruimtelijk en juridisch is goed nagedacht over de inrichting, welke goed onderbouwd is in de toelichting en de stukken.		1. (standaard) grondexploitatiekosten	
		2. Kosten maatregelen bijdrage WBI	
		3. Grondopbrengst en overige inkomsten	
		4. Opbrengsten uit kostenverhaal	
		5. Paramaters (en fasering)	
		6. Risico's en risicoreservering	
		A. Ruimtegebruik en programma	
		B. Optimalisatie en benutting	

\*Dit is een weergave van de belangrijkste kosten en opbrengsten. Een totale begroting is als bijlage 2 van de aanvraagdocumentatie bijgevoegd aan de aanvraag.

### 1.2. Gevolgen niet verlenen bijdrage

<b><i>Omschrijving van de effecten van het niet verlenen van een bijdrage</i></b>
De gemeente geeft aan dat de bouw van 120 woningen mogelijk wel doorgaat en 102 woningen definitief niet. Dat is een krimp van 46 % ten opzichte van het programma in de aanvraag. In de woningbouwplannen die wel doorgaan, zitten nog 120 betaalbare woningen. Dat is een krimp van 46 % ten opzichte van de aanvraag.
De doorgang van 102 woningen waarvan 102 betaalbaar is onzeker. Die onzekerheid komt volgens de gemeente doordat:



- a) Er geen mogelijkheid is om de gemeentelijke bijdrage te verhogen of externe financiering aan te trekken. De Provincie Noord-Holland kent geen regeling voor bijdragen aan een publiek tekort.
- b) Een verdere verlaging van het aandeel betaalbare woningen niet wenselijk is gezien de woonbehoefte op het eiland, er is juist een tekort aan betaalbare woningen. Er is politiek geen draagvlak voor het realiseren van duurdere koopwoningen, in het coalitieakkoord is vastgelegd dat er bij nieuwe plannen op gemeentegrond slechts nog sociale- en middenhuur kan worden gerealiseerd.
- c) Er geen verdere optimalisatie/verdichting mogelijk is en beide deelprojecten compact/efficiënt zijn opgesteld volgens de gemeente.

### 1.3. Regionaal belang

#### *Omschrijving van het regionale belang*

Het regionale belang van het plan is moeilijk te meten, omdat Texel als eiland voornamelijk voor de eigen behoefte bouwt. Wel is er regionale afstemming met de koggemeenten van Noord-Holland (Schagen, Den Helder, Hollands Kroon) op de volgende manieren:

- Kwalitatieve Woningbouwafspraken Kop van Noord-Holland (KWK). De flexwoningen in deelgebied A zijn opgenomen in het KWK en daarmee regionaal afgestemd met de koggemeenten en de Provincie.
- Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 (bijlage bij KWK), een convenant van de koggemeenten met de provincie.
- Woonakkoord koggemeenten en provincie. Hierin is afgesproken dat flexwoningen voor 20 jaar niet regionaal te worden afgestemd. De flexwoningen in deelgebied B zijn dan ook niet regionaal afgestemd.
- Deelgebied B ligt in een gebied met de status Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). De gemeente is in (goed) vooroverleg met de provincie voor het toestaan van tijdelijke woningbouw op deze grond vanwege het grote maatschappelijk belang.

#### **Noodzaak bijdrage**

De businesscase is op de onderdelen voldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen.

De additionaliteit van de bijdrage heeft een behoorlijk effect op het woningbouwprogramma. Zonder bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt het doorgaan van bijna de helft van het woningbouwprogramma onzeker. Voor het betaalbare woningbouwprogramma is dat ook bijna de helft. De door de gemeente geschetste effecten zijn helder onderbouwd en worden aannemelijk geacht. Alles overwegend is de additionaliteit voldoende.

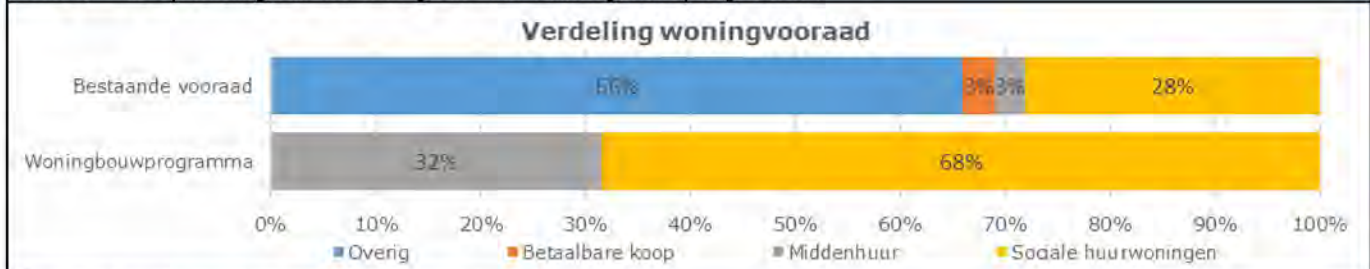
Het regionaal belang van dit project is voldoende onderbouwd. Het project maakt o.a. onderdeel uit van regionale afspraken met de andere Noord-Hollands koggemeenten. Het project heeft in vergelijking met andere projecten een beperkte regionale betekenis omdat Texel als eiland voornamelijk voor de eigen behoefte bouwt.



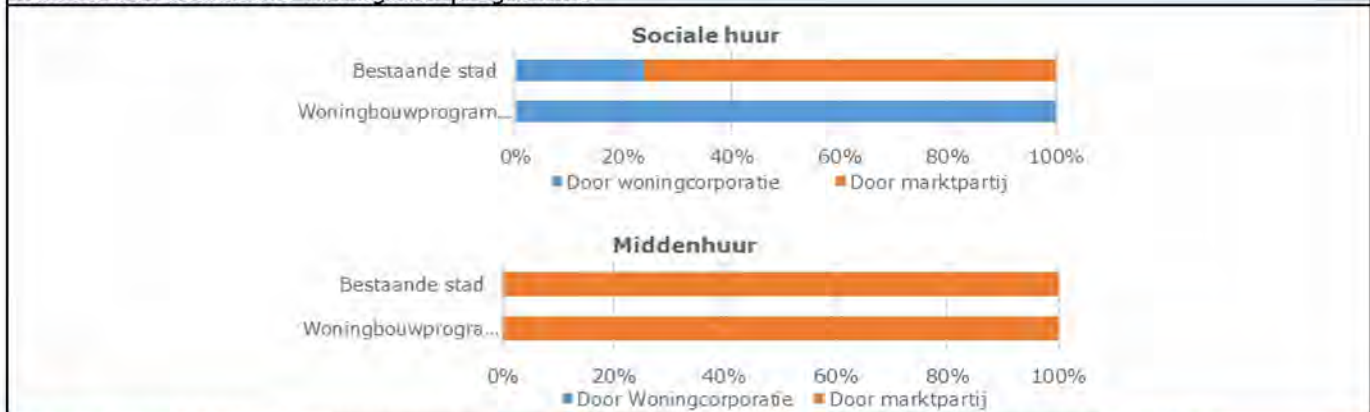
## criterium 2: Effectiviteit project

### 2.1. Kwantiteit en kwaliteit woningen

#### 2.1.1. De spreiding en verdeling van het woningbouwprogramma



#### Kenmerken betaalbare woningbouwprogramma



#### Specificatie woningbouwprogramma vergeleken met gemiddeld woningbouwprogramma tranche 4

	Woningbouwprogramma	Betaalbaar programma
Minimum	222	97
Maximum	4.121	2.923
Mediaan	655	509
Gemiddelde	1.093	701
Project Flexwoningen Marsweg	222	222

#### 2.1.2. Maatregelen lange(re) termijn betaalbaarheid

	Midden huur	Betalbare koop
Huisvestingverordening		
Prestatieafspraken	X	
Uitgifte- of erfpachtovereenkomst	X	
Anterieure overeenkomst		

#### Concrete maatregelen lange(re) termijn betaalbaarheid

De twee belangrijkste maatregelen omtrent de lange(re) termijn betaalbaarheid van huurwoningen zijn:

- Privaatrechtelijk vastleggen van aanvangshuur (tussen €763 en €1.000) en indexering in de uitgifteovereenkomst. De woningen dienen verder gedurende de gehele contractperiode als middeldure huurwoning te worden geëxploiteerd.
- De sociale huurwoningen in het project zijn opgenomen in de prestatieafspraken met woningcorporatie Woontij.

Geen betaalbare koopwoningen in het programma.

#### Toelichting op de doelgroepen die voor het project zijn voorzien

In het plan is ruimte gereserveerd voor starters, senioren en kleine gezinnen met essentiële beroepen. De 102 sociale huurwoningen in deelgebied B zijn met name geschikt voor starters, spoedzoekers,



vergunninghouders en vluchtelingen. De gemeente maakt hier gebruik van beleidsinstrumenten om deze doelgroepen vast te leggen, zoals een doelgroepenbeleid in de gronduitgifteovereenkomst. gronduitgifteovereenkomst waarin doelgroepenbeleid (deels) is vastlegt.

## 2.2. Hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen

Planologische status van het project	
Voorziene jaar startbouw	2023
Voorziene jaar wijziging bestemmingsplan	Q2 2023
Planstatus	Deelgebied A: uit te werken woonbestemming in bestemmingsplan Deelgebied B: agrarische bestemming met "BPL status" (zie toelichting hieronder)
De ruimtelijke, financiële en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkelingen zijn vastgesteld door B&W.	Lopend
Er zijn steunverklaringen bijgevoegd door betrokken partijen en/of overheden.	Nee
Er is een participatieproces gestart of reeds afgerond.	lopend
Publiek	100%
Privaat	0%
Indicatie aantal eigenaren	0
Lopende onderhandelingen	0
Gemeentelijke grex	Ja
Voorziene jaar tekenen AO	1 <sup>e</sup> kwartaal 2023
<b>Observaties hardheid op weg naar tijdige startbouw</b>	
<i>Realiteit van de businesscase</i> opmerking analisten over concreetheid van het plan: <i>De gemeente heeft reeds ten aanzien van de kosten een regulier bedrag meegenomen om eventuele risico's op te vangen. De overige risico's van de gemeente zijn beperkt.</i>	
<i>Tijdige realisatie</i> Start bouw wordt voorzien in 2023. Er worden voldoende garanties afgegeven voor het behalen van deze start bouw. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in Q2 2023 gewijzigd. De planologische procedure bevindt zich nog in een voorbereidende fase, en wordt in twee delen uitgevoerd; het eerste deelgebied in de eerste helft van 2023, en het tweede gebied in de tweede helft.	
<i>Reflectie op de fasering</i> De continuïteit van de bouwstroom is duidelijk. Het plan bestaat uit twee te realiseren deelgebieden met 120 en 102 flexwoningen.	
<i>Betrokken partijen en overeenkomsten</i> Er zijn met projectpartners concrete afspraken gemaakt. Met omwonenden is nog niet geparticipeerd, wel zijn ze op de hoogte gesteld van de plannen. Met de provincie wordt nog overleg gevoerd over het tijdelijk geschikt maken van de bestemming voor een van de deelgebieden voor woningbouw. De gemeente heeft alle benodigde grond in handen. De gemeente heeft afspraken met marktpartij Rabo SmartBuilds in de vorm van een intentieovereenkomst. Met woningcorporatie Woontij zijn prestatieafspraken gemaakt. Rabo SmartBuilds en Woontij werken daarnaast samen bij de plaatsing van de flexwoningen van Deelgebied A.	





Het belangrijkste projectrisico is bezwaar van de provincie tegen tijdelijke woningbouw op Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) gebied. De gemeente meent echter in goed overleg met de provincie te zijn over deze tijdelijke functiewijziging. In het geval dat tijdelijke woningbouw op deelgebied B toch niet mogelijk is heeft de gemeente een deelgebied C achter de hand.

### 2.3. Kwaliteit van de leefomgeving

Kenmerken inrichting plangebied	
Aantal hectare ontwikkelgebied	6
% Uitgeefbaar bebouwd	84%
Dichtheid per hectare totaal gebied <sup>1</sup>	38
Dichtheid per hectare bebouwd gebied <sup>2</sup>	238
Kenmerken ontwerp plangebied	
<b>Woningtypen</b>	
<b>Functietype</b>	
<b>Openbare ruimte</b>	

Impressie toekomstige situatie	
<b>Deelgebied A</b>	<b>Deelgebied B</b>
<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	
Het project betekent uitbreiding van de kern Den Burg richting het omringende landschap. De gemeente neemt aantal maatregelen in de ruimtelijke opzet om een goede overgang te waarborgen:	
<ul style="list-style-type: none"><li>De ruimtelijke opzet is gebaseerd op tijdelijk wonen, dus het landschap wordt niet volledig ingericht. De woningen hebben een compacte opzet.</li></ul>	

<sup>1</sup> Aantal woningen op totale ontwikkelgebied (Uitgeefbaar gebied plus openbare ruimte) per hectare.

<sup>2</sup> Aantal woningen op het bebouwde gebied (exclusief openbare ruimte) per hectare



- Aansluiting van de ruimtelijke structuur op de hoven/erven-structuur van de aansluitende woonwijk buurtschap De Tuunen.
- Het landschap is leidend en de woningen zijn 'te gast'. Als de woningen in de toekomst weggehaald wordt de grond weer teruggegeven aan het landschap.
- Ruime 'groene' openbare ruimte om bij te dragen aan de gezondheid en leefbaarheid.
- In de ruimtelijke opzet zoveel mogelijk rekening houden met klimaatadaptatie en goede waterhuishouding. De flexwoningen voldoen allemaal aan het bouwbesluit voor permanente bouw en zijn minimaal BENG.

De gemeente betreft op de volgende manieren belanghebbenden bij het project:

- Participatie in de fase van locatiekeuze en programma is beperkt tot informeren.
- Tijdens planproces worden belanghebbenden, omwonenden en de dorpscommissie actief betrokken. Gemeente zorgt voor voldoende uitlegmomenten over de procedures, besluitvorming en planning.

<i>Toelichting op de mobiliteitsaspecten</i>	<b>EINDOORDEEL</b>	
Gezien de beperkte hoeveelheid woningen en de geografische ligging is deze aanvraag niet getoetst op de mobiliteitsaspecten. Gezien het beperkte aantal woningen en de afwezigheid van enige opgaven uit de Integrale Mobiliteitsanalyse (IMA) en de afwezigheid van files in de nabije omtrek is dit project niet getoetst op mobiliteitsaspecten.	1. Mobiliteitsprofiel projectniveau.	
	2. Breder netwerk gevolgen.	
	3. In lijn met lopende MIRT afspraken.	

<b>Effectiviteit project</b>	
De uitwerking en onderbouwing van de kwantiteit en kwaliteit van het betaalbare woningbouwprogramma is boven gemiddeld, omdat 100% betaalbare woningen hoger is dan gemiddeld, de maatregelen om de lange(re) termijn betaalbaarheid te borgen helder zijn onderbouwd en specifieke doelgroepen bediend worden die tevens privaatrechtelijk worden vastgelegd.	
Van weinig facetten in de planontwikkeling wordt verwacht dat die een obstakel vormen naar een tijdige startbouw van de woningen. Dit onder meer vanwege reeds vastgelegde afspraken, wijziging bestemmingsplan op korte termijn en een reeds lopend communicatietraject. Daarnaast ligt het bouwtempo hoger vanwege de tijdelijke woningen die gerealiseerd worden. Het enige grote obstakel is wanneer de provincie niet akkoord gaat met tijdelijke woningbouw op BPL grond (deelgebied B). Om dit risico te beheersen heeft de gemeente een potentieel deelgebied C aangewezen.	
De onderbouwing van de kwaliteit van de leefomgeving is redelijk. In het ontwerp wordt onder meer aandacht besteed aan lokale opgave, snel voldoen aan grote woningbehoefte met tijdelijke woningen, inspelen op doelgroepen die in de knel zitten en klimaat adaptief bouwen.	



## Criterion 3: Efficiëntie project

### 3.1. Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage

	Per woning	Per betaalbare woning	Cofinanciering
<i>Minimum</i>	€ 775	€ 1.271	50%
<i>Maximum</i>	€ 21.249	€ 24.790	73%
<i>Mediaan</i>	€ 4.816	€ 6.262*	50%
<i>Gemiddeld</i>	€ 5.315	€ 7.725*	53%
Project Flexwoningen Marsweg	€ 5.321	€ 5.321	50%

\* Cijfers kunnen nog iets afwijken, ook tussen opleggers onderling. Soms leidt een nadere verificatie tot een ander inzicht in het aantal betaalbare woningen, wat ook een effect heeft bovenstaand tabel. Afwijken in de bovenstaande tabel zullen een minimaal effect hebben op de mediaan/het gemiddelde dat niet doorwerkt in het eindoordeel.

### 3.2. Indirecte effecten

Onderbouwing indien opgevoerde activiteiten direct bijdragen aan het realiseren van woningen buiten het project.
Er is geen sprake van activiteiten die een bijdragen leveren aan de toevoeging van woningen buiten het plangebied.

### Efficiëntie project

De gevraagde bijdrage per woning ligt rond het gemiddelde. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning is lager dan gemiddeld. De cofinanciering is lager dan gemiddeld; het minimale vereiste. Alles overwegend is deze aanvraag gemiddeld efficiënter.
Er is geen sprake van maatregelen die een positief effect hebben op woningbouwprojecten buiten het projectgebied.



**Bijlage 1 - Projecten vergeleken met eerdere tranches**

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	Project
<b>Algemeen</b>					
Gemeente	-	-	-	-	Texel
Project	-	-	-	-	oningen Marsweg
Provincie	-	-	-	-	Noord-Holland
Landsdeel	-	-	-	-	Noordwest
ABF-score	-	-	-	-	4,5
Woondeal	-	-	-	-	Geen
<b>Noodzaak bijdrage</b>					
PORT	€ 23.718.656	€ 18.555.572	€ 11.878.561	€ 10.680.388	€ 2.362.514
Gevraagde bijdrage	€ 10.248.960	€ 7.979.416	€ 5.501.158	€ 4.834.678	€ 1.181.257
Startbouw eerste woningen	2021	2022	2023	2024	2023
Startbouw laatste woningen	2026	2028	2028	2030	2024
<b>Effectiviteit</b>					
Totaal netto toe te voegen woningen	€ 10.248.960	€ 7.979.416	€ 1.201	€ 1.093	222
Waarvan betaalbaar	65%	66%	65%	68%	100%
<i>Sociale huur (aantal)</i>	530	449	315	301	152
<i>Middenhuur (aantal)</i>	356	261	222	234	70
<i>Betalbare koop (aantal)</i>	244	288	217	227	0
Totaal overig (aantal)	NB	NB	600	0	0
Uitgeefbaar gebied	NB	NB	NB	21	6
bebouwd als nieuw uitgeefbaar gebied	49%	47%	58%	59%	84%
Onbebouwd	51%	53%	42%	41%	16%
Dichtheid per HA plangebied	NB	NB	NB	68	38
Dichtheid per HA bebouwd gebied	NB	NB	NB	184	238
<b>Efficiëntie</b>					
Gevraagde bijdrage per woning	€ 7.081	€ 6.005	€ 4.920	€ 5.315	€ 5.321
Gevraagde bijdrage per betaalbare woning	€ 11.099	€ 9.134	€ 7.747	€ 7.725	€ 5.321
Cofinanciering	53%	54%	53%	53%	50%

# BEVINDINGEN ANALISTENPOOL (EERSTE RONDE)

## PROJECTKENMERKEN

- Kenmerk:  
- Aanvrager woningbouwinitiatief:  
- Projectnaam:  
- Plaats:

4.24  
Gemeente Tessel  
Flexwoningen Marsweg  
Den Burg

## Beoordeling

Datum opstellen:  
Bureau:  
Analist:

5 oktober 2022  
5.12  
5.12

## Peerreview

Datum:  
Bureau:  
Reviewer:

20 oktober 2022  
5.12  
5.12

		OVERALL OORDEEL REALITEITSGEHALTE PORT:
		<b>REALITEITSGEHALTE HOOFDOPONDERDELEN</b>
		<b>SAMENVATTING</b>
1	<i>Onvoldoende informatie beschikbaar om tot een goede beoordeling te komen.</i>	
2	<i>Naar verwachting niet reëel / niet marktconform / onrealistisch.</i>	
3	<i>Afhankelijk van nodere uitwerking en onderbouwing / twijfel / optimistisch dan wel pessimistisch.</i>	
4	<i>Naar verwachting reëel / marktconform / passend / oornemelijk / realistisch.</i>	
		1. (STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEKOSTEN
		2. KOSTEN MAATREGELEN BIJDRAGE WI
		3. GRONDOPBRENGSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN
		4. OPBRENGSTEN UIT KOSTENVERHAAL
		5. PARAMETERS (EN FASERING)
		6. RISICO'S EN RISICORESERVERING
		A. RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA
		B. OPTIMALISATIE BENUTTING

## EINDOORDEEL PROJECT

## Flexwoningen Marsweg

Wij beoordelen de casus als GROEN. De financiële onderbouwing passend en marktconform.

De gemeente heeft specifiek gekozen voor een principe met flexwonen, met een relatief lange doorlooptijd (20 tot 40 jaar) waarbij wordt ingespeeld op urgente vragen uit de markt. Het programma is kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de beoogde doelgroep, en 100% betaalbaar.

Ruimtelijk en juridisch is goed nagedacht over de inrichting, welke goed onderbouwd is in de toelichting en de stukken.

### Algemene toelichting

Het project ziet toe op een gefaseerde ontwikkeling van flexwoningen, welke voor 100% worden gerealiseerd in het betaalbaar segment (sociale huur + middeldure huur). Ongeveer de helft van de woningen zal voor een periode van 40 jaar worden gerealiseerd, en de andere helft voor een periode van 20 jaar.

Het projectgebied wordt gefaseerd ingericht (met veel groen), zodat de hinder voor de bestaande woningen minimaal is. De gemeente heeft ten behoeve van de realisatie reeds intentieovereenkomsten gesloten met een aantal partijen (waaronder de woningbouwcorporatie).

### 1. Ruimtegebruik en programma

Het ruimtegebruik en programma zijn logisch onderbouwd aan de hand van een redelijk uitgewerkt stedenbouwkundige ontwerp. Er is reeds nagedacht over de parkeeroplossingen en de verkeersafwikkeling.

De woningen worden in verschillende typen gerealiseerd zodat wordt ingespeeld op verschillende type bewoner(s).

### 2. Standaard grondexploitatie kosten

De inbrengwaarde van de gronden zijn getaxeerd op basis van de hoogste waarde tussen toekomstige en huidige waarde. Voor beide deelgebieden geldt dat de huidige waarde hoger is. Voor deelgebied A betreft dit een uit te werken woonbestemming, en voor deelgebied B betreft dit een agrarische waarde. De waarde zijn logisch onderbouwd met een taxatie.

De grondexploitatiekosten zijn goed onderbouwd op basis van een redelijk definitief beeld van de inrichting. Hiern zijn tevens enkele aanpassingen meegenomen in het nabijgelegen openbaar gebied. Het niveau van de inrichting is afgestemd op de periode waarin de woningen worden gebruikt.

De kosten liggen aan de onderkant (of net onder) een reguliere bandbreedte. Dit is echter verklaarbaar door het gekozen kwaliteitsniveau alsmede de strikte scheiding tussen gemotoriseerd en langzaam verkeersroutes.

### 3. Kosten maatregelen WBI

In de casus zijn geen kosten meegenomen voor maatregelen. Eventueel maatregelen welke op deze post te onderbouwen zijn, zijn meegenomen in de grondexploitatiekosten.

### 4. Grondopbrengsten en overige inkomsten

De gehanteerde grondopbrengsten zijn residueel bepaald door een taxateur. De gehanteerde kosten- en opbrengstenniveaus zijn allen marktconform en goed onderbouwd. Aangezien de gemeente reeds voor 100% eigenaar is van de grond (en blijft) worden parallel aan de taxatie van de inbrengwaarde de gronden ook tegen marktwaarde gewaardeerd. Wij beoordelen deze opbrengsten als reëel en goed onderbouwd.

### 5. Opbrengsten uit kostenverhaal

Omdat de gemeente 100% eigenaar is van de grond is er geen sprake van kostenverhaal.

### 6. Parameters en fasering

De parameters zijn de standaardwaarde vanuit de WBI.

Ten aanzien van de fasering merken wij op dat deze redelijk optimistisch is waarbij binnen 3 jaar (inclusief 2022) de ontwikkeling (vanuit de grondexploitatie) gereed is. Wij schatten in dat dit mogelijk langer kan duren. Alsnog blijft de totale periode ruim binnen de marge, en bestaat er inderdaad de mogelijkheid om snel door te pakken.

### 7. Risico's en risicoreservering

De gemeente heeft reeds ten aanzien van de kosten een regulier bedrag meegenomen om eventuele risico's op te vangen. De overige risico's van de gemeente zijn beperkt.

### 8. Optimalisatie benutting

Het totale plangebied wordt met een relatief lage dichtheid ingericht. Dit is echter een bewuste keus. De gemeente heeft sturingsmogelijkheden om potentiële tegenvallers aan de kostenkant op te vangen. De verwachting is niet dat dit effect heeft op het tekort, aangezien 100% van de woningen betaalbaar is, en derhalve niet de benodigde investeringen kunnen dragen.

De beoordelaar heeft geen vragen aan de gemeente welke van invloed zijn op het eindoordeel.

# 1. (STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEKOSTEN

## INBRENGWAARDE / VERWERVINGSKOSTEN

INBRENGWAARDE	€	-	totaal	Totaal te slopen bebouwing	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
Verwerfingskosten / Inbrengwaarde bestaand	0 m² bvo	€	-	0 m² bvo	...	0 m² bvo	...	0 m² bvo
- Bestaand bebouwing	0 m²	€	-	0 m²	...	0 m²	...	0 m²
- Bestaand uitgeefbaar	0 m²	€	-	0 m²	...	0 m²	...	0 m²
- Ontwikke gebied	0 m²	€	-	0 m²	...	0 m²	...	0 m²

## CIVIELTECHNISCHE INVESTERINGEN IN BUSINESS CASE

CIVIELTECHNISCHE BOUWKOSTEN	Totaal		Bestaande situatie			Toekomstige situatie	
	Totaal bedrag	Ontwikkel gebied	Te slopen bebouwing	Uitgeefbaar gebied	Bestaande openbare ruimte	Uitgeefbaar gebied	Nieuwe openbare ruimte
Gronc		0 m²	0 m² bvo	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Standaard sanering en bodemverbetering	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m² bvo	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²		
Standaard sloopkosten	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m² bvo				
Kosten bouwrijp maken	€ -	€ 0,00 / m²					
Kosten woonrijp maken	€ -	€ 0,00 / m²					€ 0,00 / m²
Totaal civieltechnische kosten	€ -	€ 0,00 / m²					

	Totaal bedrag	Totaal CT-kosten per m² ontw.gebied	Saneringskosten per m² ontw.gebied	Sloopkosten per m² bvo	Bouwrijp maken per m² ontw.gebied	Woonrijp maken per m² openbare r.
Teruggerekende eenheidsprijzen indiening	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m² bvo	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²
Onderkant bandbreedte*	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²	€ 25,00 / m² bvo	€ 20,00 / m²	€ 60,00 / m²
Bovenkant bandbreedte*	€ -	€ 0,00 / m²	€ 0,00 / m²	€ 60,00 / m² bvo	€ 50,00 / m²	€ 180,00 / m²

\* indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool

Casus specifiek

## PLANKOSTEN IN BUSINESSCASE

PLANKOSTEN	€	-	van de CTW kosten	# nieuwbou woningen
Plankosten en kosten VTU	€ -	-	van de CTW kosten + maatregelen wi	
	€ -	#####	per nieuw te realiseren woning	

Indicatie bandbreedte realistische kosten voorbereiding en toezicht uitvoering\*

€ -	-	tot	€ -	12,00%	tot	20,00%
-----	---	-----	-----	--------	-----	--------

Indicatie bandbreedte restant t.b.v. planontwikkelingskosten en onderzoek

\* indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool

Indicatie bandbreedte restant t.b.v. planontwikkelingskosten en onderzoek

€ -	-	tot	€ -	€ 0 per won.	tot	€ 0 per won.
-----	---	-----	-----	--------------	-----	--------------

## OVERIGE KOSTEN

<b>TIJDELIJKE EXPLOITATIE</b>	€ -	-
Kosten tijdelijke exploitatie	€ -	-
<b>NIET VERREKENBARE / COMPENSABELE BTW</b>	€ -	-
Niet-verrekenbare/compensabele BTW	€ -	-
<b>VRIJE KOSTENPOSTEN</b>	€ -	-
Onderzoek en milieukosten	€ -	-
Overig	€ -	-

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	(STANDAARD) GRONDEXPLOITATIEVE KOSTEN	
	REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL	
	Inbrengwaarde / verwerfingskosten	●
	Stand. Sanering/bodemverbetering	●
	Standaard Sloopkosten	●
	Kosten bouwrijp maken	●
	Kosten woonrijp maken	●
	Plankosten en kosten VTU	●
	Kosten tijdelijke exploitatie	●
	Niet-verrekenb./compensabele BTW	●
	Onderzoek en milieukosten	●
	Overig	●

1 = 100%, 2 = 100%, 3 = 0,00%, 4 = 0,00%

## 2. KOSTEN MAATREGELEN BIJDRAGE WI

KOSTEN MAATREGELEN							
KOSTEN MAATREGELEN (3.1.f)							
MR	Categorie van maatregelen	Omschrijving / titel	Bovenplansf	Kosten van de maatregel exclusief btw	Aandeel toerekenbaar	Aan het project toe te rekenen kosten exclusief	Beoordeling realiteitsgehalte per maatregel
A	= maak een keuze; invullen verplicht	[korte omschrijving / titel overeenkomstig de bijlage waarin de begroting wordt toegelicht]	Nee	-	-	-	-
B	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
C	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
D	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
E	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
F	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
G	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
H	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
I	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
J	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
K	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
L	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
M	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
N	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
O	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
P	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
Q	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
R	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
S	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
T	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
U	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
V	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
W	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
X	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
Y	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
Z	= maak een keuze; invullen verplicht	-	Nee	-	-	-	-
TOTAAL KOSTEN MAATREGELEN				-	#DELING.DOOR.01	€	-

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	KOSTEN MAATREGELEN
	<b>REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL</b> - Realiteitsgehalte investeringen - Toepassing PPT

1 = 100% 2 = 75% 3 = 50% 4 = 25% 5 = 0%

### 3. GRONDOPBRENGSTEN EN OVERIGE INKOMSTEN

#### SAMEENVATTING OPBRENGSTEN UIT GRONDVERKOOP

Grondopbrengsten uit gronduitgifte:	TOTAAL	WONINGEN	NIET-WONEN	PARKEREN
Grondwaarde totaal	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemiddelde grondwaarde per eenheid	n.v.t.	0 won. #####	n.v.t.	0 pp #####
Gemiddelde grondwaarde per m <sup>2</sup> (bvo)	0 m <sup>2</sup> bvo € 0	0 m <sup>2</sup> bvo #####	0 m <sup>2</sup> bvo € 0	0 m <sup>2</sup> (bvo) € 0

#### OPSTALEXPLOITATIE WONEN OP HOOFDLIJNEN

MGZ/EGZ Woningcategorie	TOTALEN	Appartementen				Grondgebonden woningen					
		Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen	Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen	Vrije sector woningen	Vrije sector woningen
Woningtype		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Tweekapper	Vrijstaand
Aantal woningen (opgave indiener)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
woningen totaal m <sup>2</sup> bvo (opgave indiener)	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
Bruto oppervlak m <sup>2</sup> bvo per woning (opgave indiener)	0 m <sup>2</sup> bvo	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Verkoopwaarde/won. (VON)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde/won. (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemiddelde grondwaarde per woning (exclusief btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gemiddelde grondwaarde per m <sup>2</sup> bvo (exclusief btw)	€ -	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Grondopbrengsten woningbouw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Onderkant grondopbrengst (inschatting analist) -  
 Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist) -

#### OPSTALEXPLOITATIE OVERIG OP HOOFDLIJNEN

OVERIGE PROGRAMMA NIET-WONEN	TOTALEN Niet-wonen	Niet-wonen = omschrijving								
		---	---	---	---	---	---	---	---	---
Bruto oppervlak m <sup>2</sup> bvo (opgave indiener)	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
Verkoop/marktwaarde/bvo (incl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde/bvo (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemiddelde grondwaarde per m <sup>2</sup> bvo (exclusief btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde totaal (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

<< N.B. Let op! INGEKLAPTE KOLOMMEN

Onderkant grondopbrengst (inschatting analist) -  
 Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist) -

PARKEER PROGRAMMA	TOTALEN Parkeren	Parkeren		
		- Ondergronds gebouwd	- Bovengronds gebouwd	- Maalveld terrein
Aantal parkeerplaatsen (opgave indiener)	-	-	-	-
-Totaal (bruto vloeroppervlak m <sup>2</sup> (opgave indiener)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup>
Oppervlak m <sup>2</sup> (bvo) per parkeerplaats (opgave indiener)	#####	#####	#####	#####
Verkoopwaarde/pp (excl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopwaarde totaal excl. btw (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote	-	-	-	-
Gemiddelde grondwaarde per pp (exclusief btw)	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde totaal (opgave indiener)	€ -	€ -	€ -	€ -

Onderkant grondopbrengst (inschatting analist) -  
 Bovenkant grondopbrengst (inschatting analist) -

#### OVERIGE OPBRENGSTEN

Tijdelijke exploitatie	€ 0
Samenvatting onderleggers/onderbouwing:	(grondslag voor beoordeling afhankelijk indiening)
= ... Vrije opbrengstenpost 1 =	€ 0
= ... Vrije opbrengstenpost 2 =	€ 0
	(grondslag voor beoordeling afhankelijk indiening)
Rijksbijdragen anders dan de woningbouw/mpuls	€ 0 <i>Geen onderdeel van beoordeling/advies analistenpool</i>

#### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	OPBRENGSTEN UIT GRONDUITGIFTE EN OVERIG REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL
	Opbrengsten uit gronduitgifte - Grondopbrengst wonen - Grondopbrengst niet-wonen - Opbrengst/ontrendabel parkeren Overige opbrengsten - Tijdelijke exploitatie = ... Vrije opbrengstenpost 1 = = ... Vrije opbrengstenpost 2 =



#### 4. OPBRENGSTEN UIT KOSTENVERHAAL

##### KOSTENVERHAAL

Opbrengsten uit kostenverhaal: € 0

WONINGEN	TOTAAL Woningbouw	Appartementen				Grondgebonden woningen			
		Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen	Sociale huurwoningen	Middenhuur woningen	Betaalbare koopwoningen	Vrije sector woningen
Woningtype		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
Aantal woningen (opgave indiener)	-	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =
Grondslag voor exploitatiebijdrage (opgave indiener)	#####	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Exploitatiebijdrage per woning (opgave indiener)	#####	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Exploitatiebijdrage totaal (opgave indiener)	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

OVERIGE FUNCTIES / PARKEREN	TOTAAL niet-woonen	Overige functies	TOTAAL Parkeren	Ondergronds gebouwd	Bovengronds gebouwd	Maaiveld terrein
Aantal m² (bvo) per parkeerplaats	-	n.v.t.	#####	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m²
Aantal m² bvo totaal	-	-	0 m²	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
Grondslag voor exploitatiebijdrage (opgave indiener)	-	zie invoer	-	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =	= maak een keuze ... =
Exploitatiebijdrage per parkeerplaats (opgave indiener)	-	n.v.t.	#####	#####	#####	#####
Exploitatiebijdrage per m² (opgave indiener)	-	#####	#####	#####	#####	#####
Exploitatiebijdrage totaal (opgave indiener)	€ 0	€ -	€ 0	€ -	€ -	€ -

**Samenvatting onderleggers/onderbouwning:**  
(grondslag voor beoordeling afhankelijk  
indiening nu nog moeilijk te bepalen)

*Indien sprake van Macroafropping, dan zal beoordeling toelichting nodig zijn  
Indien geen sprake van macroafropping, is de exploitatiebijdrage per eenheid realistisch en logisch onderbouwd?  
In hoeverre zijn de mogelijkheden uitgenut (zie ook aanvraagformulier en toelichting)?*

##### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

De gemeente is (en blijft) eigenaar van de grond. Er is derhalve geen sprake van kostenverhaal. De grondexploitatie wordt actief door de gemeente gevoerd.

##### KOSTENVERHAAL

###### REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL

- Macroafropping realistisch
- Opbrengst realistisch
- Mogelijkh. voldoende benut

## 5. PARAMETERS (EN FASERING)

### KOSTEN- EN OPBRENGSTENSTUJING

Parameters project:	KOSTENSTUJING	Gehanteerd	Onderkant*	Bovenkant*
Vererving / Inbrengwaarde		2,00%	0,00%	5,00%
Standaard sanering en bodemverbetering		2,00%	0,00%	2,50%
Standaard sloopkosten		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten tijdelijke exploitatie		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten bouwrijp maken		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten woonrijp maken		2,00%	0,00%	2,50%
Plankosten en kosten VTU		2,00%	0,00%	2,50%
Risico reservering		2,00%	0,00%	2,50%
Niet-verrekenbare/compensabele BTW		2,00%	0,00%	2,50%
Onderzoek en milieukosten		2,00%	0,00%	2,50%
Overig		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. 'Infrastructurale		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. 'Verlaging stikst		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. 'Bodemsanering		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. 'Uitplaatsing lin		2,00%	0,00%	2,50%
Kosten maatregelen m.b.t. '(Her)inrichting c		2,00%	0,00%	2,50%

	OPBRENGSTENSTUJING	Gehanteerd	Onderkant*	Bovenkant*
Verkoop bouwrijpe / woonrijpe grond (ond		2,00%	0,00%	5,00%
Kostenverhaal (onderbouwd in tabblad 3.1		2,00%	0,00%	2,50%
Rijksbijdragen anders dan de woningbouw		2,00%	Casus specifiek	
Tijdelijke exploitatie		2,00%	0,00%	5,00%
= ... Vrije opbrengstenpost 1 =		2,00%	Casus specifiek	
= ... Vrije opbrengstenpost 2 =		2,00%	Casus specifiek	

\* Indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool, toelichting:

Vererving / inbrengwaarde gelijk aan opbrengstenstijging.

De bandbreedte is gebaseerd op een evenwichtige spreiding van kosten over de 12 beschouwingsjaren zoals opgenomen in het tabblad '3.1.b begrotings en prognose'. Indien de kosten met name in de eerste jaren vallen is een hogere kostenstijging verdedigbaar tot 2,5%.

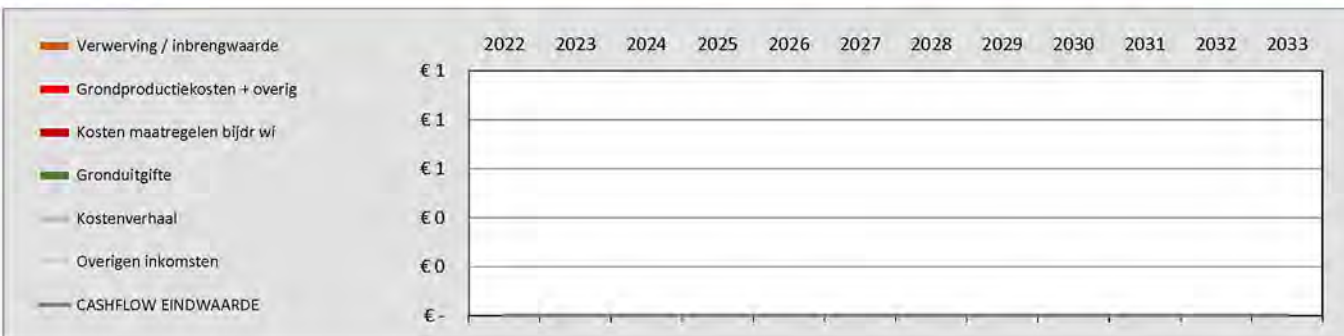
De verhouding tussen kosten- en opbrengstenstijging is ook van belang, een te grote wig tussen beiden, zonder specifieke onderbouwing is niet aannemelijk en heeft grote invloed op de publieke aanrondabele top.

\* Indicatieve bandbreedte vooraf afgestemd in analistenpool, toelichting:

De beoordeling is ook hier afhankelijk van fasering. Indien de opbrengsten aan het begin van de beschouwingsperiode zijn gefaseerd is 0% verdedigbaar, echter langjarig 0% lijkt niet realistisch zonder specifieke onderbouwing.

Kostenverhaal gerelateerd aan kostenstijging.

### FASERING EN CASHFLOW



### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

### PARAMETERS EN FASERING

Financieel-effect op PORT bij afwijkende kosten- en/of opbrengstenstijging € n.v.t. van WBI-bijdrage

### REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL

- Indices kostenstijging
- Indices opbrengstenstijging
- Verhouding kosten- en opbrengstenstijging
- Opbouw fasering

1 = zwart, 2 = rood, 3 = oranje, 4 = grijs

## 6. RISICO'S EN RISICORESERVERING

### RISICO'S EN RISICORESERVERING

RISICORESERVERING	REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL
Risico reservering €	1 = zwart, 2 = rood, 3 = oranje, 4 = grijs
Risico reservering €	

Hoe is in het project met risico's omgegaan - realistische inschatting en/of sprake van stapeling?

### TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

### RISICO'S EN RISICORESERVERING

# A. RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA

RUIMTEGEBRUIK									
Kengetallen project:	Ruimtegebruik elementen	Bestaande situatie		Toekomstige situatie		Ontwikk.elgebied(en) publiek		Ontwikk.elgebied(en) privat	
		Plangebied in m²	Op de kavel	Op de kavel	Op de kavel	Op de kavel	Op de kavel	Op de kavel	Op de kavel
0%	Te handhaven	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	-	0 m²	-	0 m²
	Ontwikk.elgebied in m²	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²
	Uitgeefbaar	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²
	Openbare ruimte	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²
	Verharding	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²
	Groen	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²
	Water	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²	-	0 m²
Ruimtelijke dichtheden:	Grondslag ruimtelijke dichtheden								
	Aantal woningen/ha.	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha
	Aantal woningen/ha. (incl. renovatie woningen)	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha	0 won/ha
	Floor Space Index (FSI) bovengronds								
	Floor Space Index (FSI) boven- en ondergronds								

PROGRAMMA ONTWIKKELGEBIED						
Opbouw bouwvolume	Totaal ontwikkelgebied		Ontwikk.elgebied(en) publiek		Ontwikk.elgebied(en) privat	
	Te slopen bebouwing oppervlak (m² bvo)	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo	0 m² bvo
Bouwvolume bovengronds (totaal)						
Bouwvolume ondergronds (totaal)						
<b>Bouwvolume nieuw woonprogramma (totaal)</b>		<b>0 won.</b>	<b>0 m² bvo</b>	<b>0 won.</b>	<b>0 m² bvo</b>	<b>0 won.</b>
- <b>Bouwvolume wonen MGZ (totaal)</b>		<b>0 won.</b>	<b>0 m² bvo</b>	<b>0 won.</b>	<b>0 m² bvo</b>	<b>0 won.</b>
* Bouwvolume MGZ sociale huur		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	0 won.
* Bouwvolume MGZ middenhuur		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	0 won.
* Bouwvolume MGZ betaalbare koop		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	0 won.
* Bouwvolume MGZ Vrije sector		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	0 won.
- <b>Bouwvolume wonen EGZ (totaal)</b>		<b>0 won.</b>	<b>0 m² bvo</b>	<b>0 won.</b>	<b>0 m² bvo</b>	<b>0 won.</b>
* Bouwvolume EGZ sociale huur		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	0 won.
* Bouwvolume EGZ middenhuur		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	0 won.
* Bouwvolume EGZ betaalbare koop		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	0 won.
* Bouwvolume EGZ rij vrije sector		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	0 won.
* Bouwvolume EGZ 2*1 kap vrije sector		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	n.v.t.
* Bouwvolume EGZ vrijstaand vrije sector		0 won.	0 m² bvo	0 won.	0 m² bvo	n.v.t.
<b>Bouwvolume niet-wonen</b>		<b>0 m² bvo</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>0 m² bvo</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>0 m² bvo</b>
<b>Bouwvolume parkeren (excl. maaiheld parkeren)</b>		<b>0 m² bvo</b>	<b>0 stuks</b>	<b>0 m² bvo</b>	<b>0 stuks</b>	<b>0 m² bvo</b>
- Bouwvolume parkeren ondergronds		0 m² bvo	0 stuks	0 m² bvo	0 stuks	0 m² bvo
- Bouwvolume parkeren bovengronds		0 m² bvo	0 stuks	0 m² bvo	0 stuks	0 m² bvo
- Maaiheld parkeren op de kavel		0 m²	0 stuks	0 m²	0 stuks	0 m²

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST	RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA	
	REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL	
	Ruimtegebruik	●
	- Ruimtegebruik publiek ontwikkelgebied	●
	- Ruimtegebruik privat ontwikkelgebied	(n.v.t.)
	Programma (wooningsgrootte, samenstelling, etc.)	●
	- Woonprogramma MGZ	(n.v.t.)
	- Woonprogramma EGZ	●
	- Overig programma	(n.v.t.)
	- Parkeerprogramma	●

## B. OPTIMALISATIE BENUTTING

*In hoeverre bestaat de indruk dat in project voldoende is geoptimaliseerd?*

REALITEITSGEHALTE ONDERDEEL

TOELICHTING BEVINDINGEN ANALIST

OPTIMALISATIES