



## Gemeente Renkum

Van  
College van B&W

Kenmerk  
n.v.t.

Aan  
Gemeenteraad

Kopie aan

Datum  
11 december 2024

Onderwerp  
Schriftelijke toelichting en beantwoording vragen  
Bram Streeflandweg

Tijdens de commissievergadering d.d. 3 december jl zijn tijdens de behandeling van het project scholenstrip Bram Streeflandweg (vaststellen bestemmingsplan en openen van de grondexploitatie) enkele (technische) vragen gesteld. De vragen worden beantwoord in deze memo.

### **Vraag 1:**

Kunt u inzicht geven in het aantal woningen dat in de plannen van de inschrijvende partijen is aangeboden? En kunt u inzichtelijk maken op basis van welke criteria de plannen werden beoordeeld en hoe de punten over deze criteria zijn verdeeld?

### **Overzicht van de aantallen woningen:**

In de kaderstelling voor de locatie (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 september 2023) is een bandbreedte opgenomen voor het aantal te realiseren woningen. De ondergrens is gesteld op 20 woningen per boskamer (geen woningen in de kuil), wat correspondeert met minimaal 60 woningen. Het maximum aantal woningen is gesteld op 80 woningen.

### **Het aantal woningen in de ingediende plannen:**

Plan 1 van ontwikkelaar CRA met 64 woningen scoort het hoogst vanwege de goede kwaliteit van het plan en de hoogste bieding;

Plan 2, partij 2 met 76 woningen scoort op kwaliteit ook erg hoog, maar is het niet geworden door een bieding die enkele tonnen lager lag dan de bieding van de winnende partij;

Plan 3, partij 3 met 72 woningen scoort zowel op kwaliteit als met de grondbieding behoorlijk lager dan de scores van de andere 2 inschrijvende partijen.

### **Overzicht met max. te behalen punten per biedingscriterium**

Voor de beoordeling van de plannen zijn er een aantal criteria gesteld op basis waarvan de plannen zijn beoordeeld. Eén van de criteria zag mede op het aantal woningen (criterium 'Wonen'). In onderstaand overzicht zijn alle gehanteerde criteria genoemd, inclusief het maximum aantal punten per criterium dat kon worden verdiend door de inschrijvers.

Nr.	Biedingscriterium	Maximaal aantal punten
1	Ontwerp	30
2	Biodiversiteit	15
3	Duurzaamheid	10
4	Wonen	10
5	Participatie - communicatie	10
6	Financiële bieding en onderbouwing	25

## Overzicht scores per biedingscriterium per inschrijver

De beoordeling van de ingediende plannen heeft plaatsgevonden op basis van de criteria zoals hiervoor opgenomen. Onderstaand overzicht geeft inzicht hoe de plannen zijn beoordeeld.

Biedingscriterium			CRA			Partij 2			Partij 3		
Weefactor			Beoordeling	Score	Gewogen score	Beoordeling	Score	Gewogen score	Beoordeling	Score	Gewogen score
BC1	Ontwerp	30%	Goed	80	24	Goed	80	24	Voldoende	60	18
BC2	Biodiversiteit	15%	Voldoende	60	9	Goed	80	12	Goed	80	12
BC3	Duurzaamheid	10%	Goed	80	8	Goed	80	8	Matig	30	3
BC4	Wonen	10%	Goed	80	8	Voldoende	60	6	Voldoende	60	6
BC5	Participatie - communicatie	10%	Voldoende	60	6	Goed	80	8	Voldoende	60	6
	Subtotaal kwaliteit	75%			55			58			45
BC11	Prijs	25%		25	25		15,625	15,625		6,510417	6,51
	Totaal	100%			80			73,625			51,51042

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat CRA, ondanks het relatief lage aantal woningen, op het criterium wonen beter scoort dan de andere twee partijen. Dat wordt veroorzaakt doordat niet alleen het aantal woningen bepalend is voor de score onder criterium wonen, maar ook andere sub-criteria zijn meegewogen. Zie hiervoor de onderstaande toelichting op het biedingscriterium 'Wonen'.

### Toelichting op biedingscriterium 'Wonen'

Bij elk criterium is een toelichting opgenomen. Zie onderstaand de toelichting bij het criterium 'Wonen'.

#### Biedingscriterium 4: Wonen

Het is voor de gemeente Renkum van belang dat de nieuwe bewoners van het Bram Streeflandweggebied zich gaan bevinden in een kwalitatief goed opgezette omgeving welke rekening houdt met hun behoeften en welzijn. Daarom zijn er naast de ontwerpuitgangspunten ook ambities met betrekking tot de aantallen woningen en de mix van woningtypes vastgesteld voor deze locatie. Een diversiteit van woningtypes, zowel in prijs/ betaalbaarheid als in product wordt nagestreefd. Dit geldt zowel voor de gehele locatie als op het niveau van de kamers. Uit uw ontwerp blijkt duidelijk de volgende aspecten:

1. De verdeling van de verschillende woontypes over het gebied/kamers;
2. De betaalbaarheid van de woningen in het gebied;
3. De balans tussen een het aantal woningen en de kwaliteit van de woningen

Uw (ontwerp) producten wordt beoordeeld op:

- de mate waarop wordt aangesloten bij het uitgangspunt m.b.t. de verdeling van de woningen zoals is opgenomen in het kaderdocument. Een optimale verdeling draagt bij aan een hogere beoordeling
- de wijze waarop de betaalbaarheid van de woningen wordt gerealiseerd en geborgd.
- de wijze waarop de kwaliteit van de woningen i.r.t. het aantal woningen wordt gerealiseerd. Een hoger aantal woningen met een hoge kwaliteit, een woningmix met een bovenmatige nadruk op de betaalbaarheid dragen bij een hogere beoordeling.
- De mate waarin de beantwoording volledig is, SMART is geformuleerd en helder is onderbouwd mee

Onderwerp

Schriftelijke toelichting en beantwoording vragen Bram Streeflandweg

Datum

Kenmerk

Pagina

11 december 2024

2 van 4

**Vraag 2:**

Kunt u meer inzicht geven in de projectfinancien zodat het grote verschil tussen de bieding en het financiële resultaat (opbrengst minus kosten) kan worden verklaard?

Reeds eerder deelden wij over de financiën van het project Bram Streeflandweg de volgende informatie met u:

- In de jaarlijkse actualisatie van het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties) is naast het perspectief van de grondexploitaties ook de financiële actuele stand van de projecten met een voorbereidingkrediet weergegeven. In het recente MPG 2024 (vastgesteld bij de jaarrekening) is de boekwaarden (gerealiseerde opbrengsten minus gerealiseerde kosten) per 1-1-2024 aan u gerapporteerd. Deze bedroeg ca. € 580.000 (meer kosten dan opbrengsten);
- In de raadsinformatiebrief van oktober 2023 inzake de IHP afdracht (afdracht voor het Integraal Huisvestings Plan) is inzicht gegeven over de te verwachte IHP per project. Daarbij is ook het geprognosticeerde resultaat van de locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg met u gedeeld. Dit verwachte resultaat, zoals opgenomen in de brief, bedraagt ca. € 200.000.

Aanvullend op de reeds bij u bekende informatie de onderstaande toelichting op de financiën:

- Bij het raadsvoorstel voor de besluitvorming voor het bestemmingsplan en de grex voor de Bram Streeflandweg is een bijlage opgenomen waarin op hoofdlijnen de kosten en opbrengsten zijn aangegeven, zie ook onderstaande afbeelding. Per hoofdonderdeel wordt onder deze afbeelding aangegeven waar deze kosten uit bestaan.

**GRONDEXPLOITATIE SCHOLENSTRIP BRAM STREEFLANDWEG** totale periode: 2024 tot en met 2028

INVESTERINGEN		gem. index	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
1	Grond & opstellen	0,00%	148.993	148.993	-
2	Bouw- en woonrijpmaken	2,40%	279.540	-	279.540
3	Plan- en onderzoekskosten	3,00%	677.164	443.152	234.012
4	Overige kosten	3,00%	173.861	148.861	25.000
Totaal			1.279.557	741.005	538.552

OPBRENGSTEN		gem. index	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
5	Grondverkoop	0,00%	1.710.000	-	1.710.000
6	Subsidie	0,00%	-	-	-
7	Overige bijdragen	0,00%	-	-	-
Totaal			1.710.000	-	1.710.000

**Kasstroom**

Saldo nominaal		430.443	741.005-	1.171.448
Index investeringen	2,52%	42.261	-	42.261
Index opbrengsten	0,00%	-	-	-
Totale kasstroom geïndexeerd		388.182	741.005-	1.129.187

**Rente en saldooverloop**

Rente		-10.218	-	10.218-
Saldo Eindwaarde	per 31-12-2028	377.963	741.005-	
Saldo Netto Cont. waarde	per 1-1-2024	342.333	positief	

## 1. Grond en opstellen:

*Deze kosten bevatten zowel de grondkosten als de kosten m.b.t. het niet afgeschreven gedeelte van de gebouwen;*

## 2. Bouw- en woonrijpmaken

*De kosten die onder deze post zijn opgenomen bestaan uit de sloopkosten voor de*

Onderwerp

Schriftelijke toelichting en beantwoording vragen Bram Streeflandweg

Datum

Kenmerk

Pagina

11 december 2024

3 van 4

*gebouwen. Het daadwerkelijke bouw- en woonrijpmaken wordt door en voor rekening en risico van de ontwikkelaar uitgevoerd;*

3. Plan- en onderzoekskosten:

*De kosten die hieronder zijn opgenomen komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn bij benadering te verdelen in:*

- o Kosten stedenbouw: ca. 10%*
- o Kosten participatie: ca 5%*
- o Kosten aanbesteding: ca. 5%*
- o Kosten van de onderzoeken, bestemmingsplan ed.: ca. 20%*
- o Kosten projectmanagement en ambtelijke organisatie: ca. 50%, waarvan 30% gerealiseerd en nog ca. 20% te realiseren*
- o Overig (planschade ed.): 10%;*

4. Overige kosten:

*De post overige kosten bestaat voornamelijk uit onderhoudskosten, energielasten, belasting en verzekeringen. Dit zijn kosten die gemaakt zijn om de gebouwen zo lang mogelijk operationeel te houden, om daarmee de stikstofuitstoot te kunnen borgen. Omdat er zoveel onduidelijk was op het gebied van stikstof is er bewust voor gekozen om deze werkwijze, waardoor de kosten (met name de energiekosten) fors zijn. De hoge energiekosten zijn mede veroorzaakt door de energiecrisis van de achterliggende jaren.*

5. Grondverkoop:

*Onder deze post zijn de opbrengsten voor deze locatie opgenomen in de grex*

6. Subsidie:

*Voor dit project is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor subsidies. Tot op heden zijn er geen substantiele subsidies beschikbaar. Wel zijn in het voortraject twee kleine subsidies verstrekt t.b.v. versnellen woningbouw*

7. Overige bijdragen:

*n.v.t.*

Bij dit project is er bewust voor gekozen om een groot deel van de voorbereiding voor rekening en risico van de gemeente Renkum uit te laten voeren. Door pas in een later stadium (met concrete randvoorwaarden en een ontwerp bestemmingsplan voor deze locatie) de markt op te gaan zijn de biedingen substantieel hoger, dan wanneer deze informatie onbreekt. Immers: een ontwikkelaar zal in alle situaties een risicoprofiel voor een ontwikkeling opstellen. Veel onduidelijkheden en onderzoeksvragen leidt tot een hoog risicoprofiel. Hetgeen ook tot uitdrukking komt in een lagere grondbieding. De uitgevoerde werkzaamheden en onderzoeken hebben sterk bijgedragen aan het verlagen van het risicoprofiel, wat heeft geresulteerd in deze grondbieding.