

Businesscase

Herontwikkeling opvang AMV Alexanderkwartier gemeente Baarn



datum:

18-11-2024

naam: 5.1.2.e & 5.1.2.e
bedrijfsonderdeel: Vastgoed & Facilitair
versie: 1

Documenthistorie - versiebeheer

Document locatie

Het bronbestand kan gevonden worden in de volgende locatie: 5.1.2.h
5.1.2.h

Versie beheer

Datum van deze versie: 18-11-2024

Versie datum	Vorige versie datum	Wijzigingen gemarkeerd
		Ja/nee
		Ja/nee

Goedkeuring / accordering

Dit document vereist de volgende goedkeuringen.

Naam	Functie	Datum
5.1.2.e	5.1.2.e	3-12-2024
5.1.2.e	5.1.2.e	11-12-2024
5.1.2.e	Business Control	4-12-2024
[via 5.1.2.e]	Concern Control	
5.1.2.e	Juridische Zaken	11-12-2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Gevraagd besluit	4
2.	Projectomschrijving.....	7
2.1	Scope van het project	7
2.2.1	ICT-voorzieningen	8
2.3	Relatie met Visie op Vastgoed en de vastgoedportefeuille.....	8
2.3.1	Capaciteit	9
2.3.2	Spreiding	9
2.4	Relatie met MUP.....	10
2.5	Relatie met visie Opvang & Begeleiding.....	10
2.6	Afwijkingen op de scope.....	11
2.7	Stand van zaken	11
3.	Analyse op haalbaarheid	13
3.1	Uitgangspunten analyse	13
4.	Financiën.....	16
5.	Planning	21
6.	Organisatie.....	22
6.1	Communicatie	23
7.	Risico's	23
8.	Bijlagen	25

1. Inleiding

De startnotitie is in het MT Investeringsprojecten overleg van 4 juni behandeld. Het MT-IP heeft besloten om in te stemmen met het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie om te komen tot een businesscase en heeft hiervoor een startbudget van € 5.1.1.c beschikbaar gesteld.

Achtergrond

Het Alexanderkwartier, gelegen op het terrein van Paleis Soestdijk in Baarn, is sinds 2022 in gebruik door COA voor de (nood-)opvang van AMV. Dit gebruik vindt plaats op tijdelijke basis, in een deel van de gebouwen op het terrein. De huidige situatie, waarin ook andere gebouwen op het perceel worden bewoond sinds 1 juli 2024 met extra asielzoekers (regulier), waarmee de totale bezetting op de noodvoorziening op 152 mensen komt, wordt nu heroverwogen vanwege veranderende omstandigheden in het herontwikkelingsplan van de eigenaar.

Aanvankelijk was het terrein onderdeel van plannen om woningbouw te realiseren, waarmee inkomsten zouden worden gegenereerd voor de restauratie van Paleis Soestdijk. Deze plannen werden echter begin 2024 afgewezen door de Raad van State. Hierdoor ontstond een andere situatie voor de eigenaar, die het COA benaderde met de mogelijkheid om het terrein langdurig te huren of aan te kopen. Dit heeft geleid tot onderhandelingen en een reeks besluiten om een duurzame oplossing te vinden.

Huidige stand van zaken

Na het besluit voor de haalbaarheid is gestart met de verdere verkenning van de mogelijkheden. Ten tijde van de startnotitie was uitgegaan van transformatie en uitbreiding van de huidige gebouwen tot maximaal het aantal volgens de spreidingswet (152) en 15 jaar. In de loop van het traject en de gesprekken tussen partijen is overeenstemming bereikt over een langere looptijd (30 jaar), sloop-nieuwbouw middels COACH en een vermeerdering van het aantal naar 175. Beide scenario's zijn in dit document terug te vinden. Daarnaast is afgesproken dat er een gemengde locatie wordt gerealiseerd waarbij naast de 175 vluchtelingen ook een andere doelgroep (bijvoorbeeld starters) worden gehuisvest (waarbij het uitgangspunt is dat dit zal worden gefinancierd en geëxploiteerd door derden) en waarbij COA nog een nader te bepalen groeimodel kan doorvoeren. Deze afspraken dienen nog te worden vastgelegd in een overeenkomst.

Het COA en de eigenaar hebben een voorlopige overeenkomst bereikt die voorziet in een verlenging van de huurovereenkomst met tien jaar. Gedurende deze periode betaalt het COA een jaarhuur van € 5.1.1.c in de eerste twee jaar, oplopend naar € 5.1.1.c vanaf het derde jaar. Tevens is er een optie tot koop voor een vast bedrag van € 5.1.1.c en staat vast voor de duur van de huurperiode. De gemeente Baarn ondersteunt dit traject door het verlengen van de periode waarin asielopvang binnen de

huidige regelgeving is toegestaan, en door mee te werken aan een bestemmingswijziging die ook huisvesting voor andere doelgroepen mogelijk maakt.

Gevraagd besluit

Gevraagd wordt om:

- In te stemmen met de verdere uitwerking van het voorliggende plan, te wetende variant sloop-nieuwbouw voor AMV en regulier, met een technische capaciteit van 194 plaatsen (Bestuurlijk 175 plaatsen onderverdeeld in 90 AMV en 85 regulier). Deze locatie zal worden toegevoegd aan de portefeuille binnen de vaste voorraad langlopen voor een exploitatieperiode van 30 jaar.
- In te stemmen met de planning voor de verdere ontwikkeling en realisatie zoals weergegeven in de bijlage, waarbij het Fasedocument Definitie Q2-2025 aangeleverd zal worden.
- Kennis te nemen van de totale investeringskosten van het voorliggende plan met een KPF van $5.1.1.c$ %, die geraamd zijn op € $5.1.1.c$ **inclusief btw**. Het projectresultaat komt met de genoemde investeringskosten neer op € $5.1.1.c$ **netto contant**.
- Een budget van € $5.1.1.c$ **inclusief btw** vrij te geven uit het toegekende budget om te komen tot een fasedocument Definitie. Dit budget is exclusief het al eerder vrijgegeven budget van € $5.1.1.c$ **inclusief BTW** om te komen tot deze businesscase. Het totaal komt daarmee uit op € $5.1.1.c$
- In te stemmen met het sluiten van een Bestuursovereenkomst met de gemeente Baarn voor 175 plaatsen bestuurlijke capaciteit (Technisch: 194 plaatsen) voor de duur van 30 jaar onder voorbehoud van de opschortende en ontbindende voorwaarden zoals opgenomen in de overeenkomst en beschreven in dit fasedocument.

2. Projectomschrijving

De huidige locatie betreft 152 asielzoekers waarvan 90 AMV waarvan 62 regulier. Voor de opvang van AMV is een BO afgesloten, voor de reguliere opvang wordt deze opgesteld. Met de gemeente is afgesproken dat de nieuwe BO voor het geheel uiterlijk eind februari 2025 ondertekend is. Hieronder een luchtfoto van de locatie met de verschillende gebouwen gemarkeerd:



2.1 Scope van het project

Het project omvat het kopen van de locatie as is/where is. De locatie kan worden herontwikkeld tot een AZC. Hiervoor zijn twee mogelijkheden: transformatie of sloop-nieuw. Voor de nieuwbouw wordt gebruikgemaakt van COACH. Samen met de gemeente, de provincie en de eigenaar zal het traject van het wijzigen van de bestemming worden opgestart. De locatie kent een minimale technische capaciteit van 192 (exclusief het hierboven genoemd groeimodel met een andere doelgroep) met een looptijd van 30 jaar.

2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden zijn:

Huurovereenkomst verlenging en financiële afspraken

- Verlenging huurperiode: 10 jaar.
- Jaarhuur: €^{5.1.1.c} per jaar (eerste twee jaar), €^{5.1.1.c} per jaar vanaf jaar drie.
- Vooruitbetaling eerste twee jaar huur: €^{5.1.1.c}

Optie tot koop

- COA kan locatie tijdens huurperiode kopen voor €^{5.1.1.c} k.k.
- Kooptie is vast gedurende de gehele huurperiode

Regelgeving huisvesting en bestemmingsplan

- Gemeente verlengt toegestane huisvestingsperiode naar 10 jaar.
- Gemeente werkt mee aan bestemmingsplanwijziging voor langdurige opvang en spoedzoekers (30 jaar).

Businesscase, risicoanalyse en samenwerkingsafspraken

- Grondwaarde gebaseerd op maatschappelijke bestemming in variant transformatie.
- Grondwaarde woonbestemming in variant sloop-nieuwbouw.
- Geen verplichte aankoop bij uitblijven bestemmingswijziging.
- Ondertekening koopovereenkomst door COA en eigenaar.
- Aanvullende afspraken tussen COA, gemeente, en provincie over waardebehoud en bestemmingswijziging volgen in een convenant opgesteld tussen provincie Utrecht, gemeente Baarn en COA.
- De uitwerking van het project, zoals de bestemmingsplanwijziging, gebeurt op basis van de afspraken in dit convenant.
- Bestemmingswijzigingsproces start direct na ondertekening overeenkomsten cq. Goedkeuring Buca.

2.2.1 ICT-voorzieningen

De ICT-voorzieningen in dit project zijn afgestemd met ^{5.1.2.e} van de afdeling ICT. Voor de herontwikkeling neemt ICT separaat een budget op. Dit bedrag maakt **geen** onderdeel uit van het Vastgoedrekenmodel.

Hetgeen wat de unit ICT zal gaan verzorgen is:

- Verbinding naar het Justitienetwerk
- Lokale Infrastructuur tbv data\wifi\CCTV\CGBS
- Backbone tbv BMI en CAI
- Patchkasten
- Netwerkapparatuur
- Hardware en licenties

Voor deze werkzaamheden is een stelpost van € ^{5.1.1.c} inclusief BTW opgenomen
Gedetailleerd:

- WAN-verbinding ^{5.1.1.c}
- Netwerkapparatuur ^{5.1.1.c}

Met het toepassen van COACH en de afspraken met de gemeente is de locatie goed geschikt voor duurzame en flexibele huisvesting. De COACH-units zijn circulair en energiezuinig, waardoor ze bijdragen aan lagere CO2-uitstoot en een toekomstbestendige opvangvoorziening. Dit sluit aan bij de ambitie om duurzaamheid een centrale plek te geven in nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast wordt met flexibele huisvesting beter ingespeeld op veranderende opvangbehoeften. De houten units kunnen zowel voor tijdelijke als langdurige opvang worden ingezet, wat belangrijk is voor een wendbare opvangcapaciteit. Deze aanpak biedt voordelen op het gebied van kostenefficiëntie, kwaliteit en duurzaamheid. Daarnaast is het ook flexibel in de opvang van andere doelgroepen.

2.4 Relatie met MUP

De huidige locatie betreft 152 asielzoekers waarvan 90 AMV waarvan 62 regulier. Het project richt zich op het scenario sloop-nieuwbouw en heeft daarom nog geen koppeling met MUP. In het vervolgtraject wordt dit samen met het COACH-team verder onderzocht.

2.5 Relatie met visie Opvang & Begeleiding

O&B heeft reeds een sterke betrokkenheid in Baarn doordat de huidige locatie 90 AMV huisvest. Regionaal is er ook verbinding via het AZC in Amersfoort. De relatie met de gemeente Baarn en de provincie Utrecht is zowel bestuurlijk als ambtelijk goed, met open lijnen van communicatie en een constructieve samenwerking. Deze band biedt een solide basis voor verdere planvorming en uitvoering.

Onderwijsvoorzieningen:

Voor de opvanglocatie zal gekeken worden om structureel op een goede manier toegang tot lokaal onderwijs te waarborgen, bijvoorbeeld via samenwerkingen met scholen in Baarn en omliggende gemeenten. Dit omvat zowel basisonderwijs als mogelijkheden voor voortgezet onderwijs, afgestemd op de behoeften van de doelgroep.

Gezondheidszorg:

Er is aansluiting bij regionale zorgvoorzieningen, waaronder huisartsen en gespecialiseerde jeugdzorg. Samenwerking met ketenpartners, zoals de GGD, wordt meegenomen om medische zorg en begeleiding voor bewoners adequaat te organiseren.

Aansluiting op wijkvoorzieningen:

De locatie is gunstig gelegen met voorzieningen zoals winkels, sportfaciliteiten en andere sociale infrastructuur binnen 10 minuten fietsen bereikbaar. Openbaar vervoer is goed beschikbaar, met een bushalte in de buurt en het treinstation van Baarn op korte afstand. Dit biedt bewoners toegang tot de bredere regio.

Relatie met stakeholders:

Naast de gemeente worden onderwijsinstellingen, zorgaanbieders en andere

ketenpartners actief betrokken in het vervolgtraject. Ook wordt rekening gehouden met de huidige eigenaar van de locatie, omwonenden en relevante instanties zoals Staatsbosbeheer, indien nodig. Vroege communicatie en participatie zijn belangrijke uitgangspunten om draagvlak te creëren en eventuele zorgen te adresseren.

2.6 Afwijkingen op de scope

Tijdens de haalbaarheidsfase is de locatie onderzocht met het oog op transformatie en uitbreiding van de bestaande gebouwen voor een AZC voor 152 personen (conform de spreidingswet) voor 15 jaar. Dit omvatte onder andere een RO-quickscan, opnames van de gebouwen en installaties, brandveiligheidsonderzoek en installatieadvies. Daarnaast is er gekeken op welke wijze de bestaande gebouwen op bouwtechnisch vlak kunnen worden opgewaardeerd en ingericht. In het vervolgtraject zullen de eerdere onderzoeken die de huidige eigenaar heeft laten uitvoeren worden geactualiseerd of vernieuwd. Daarnaast zijn de RO-procedures en de financiële haalbaarheid uitgewerkt in het rekenmodel.

Sindsdien zijn er belangrijke wijzigingen in de projectfocus aangebracht. Het oorspronkelijke plan voor transformatie is vervangen door het scenario sloop-nieuwbouw, waarin COACH wordt toegepast. Dit biedt duurzame, flexibele huisvesting en sluit aan bij de ambitie om energiezuinige opvanglocaties te realiseren. Tegelijkertijd is de capaciteit verhoogd van 152 naar 175 personen, en de beoogde periode verlengd van 15 naar 30 jaar.

Het COA heeft een optie tot koop van de locatie tegen ^{5.1.1.c}, mits de bestemming wordt gewijzigd. Daarnaast betaalt het COA een oplopende jaarhuur (^{5.1.1.c} ^{5.1.1.c}). De gemeente en de provincie ondersteunt dit traject door mee te werken aan een bestemmingswijziging en verlenging van de opvangperiode.

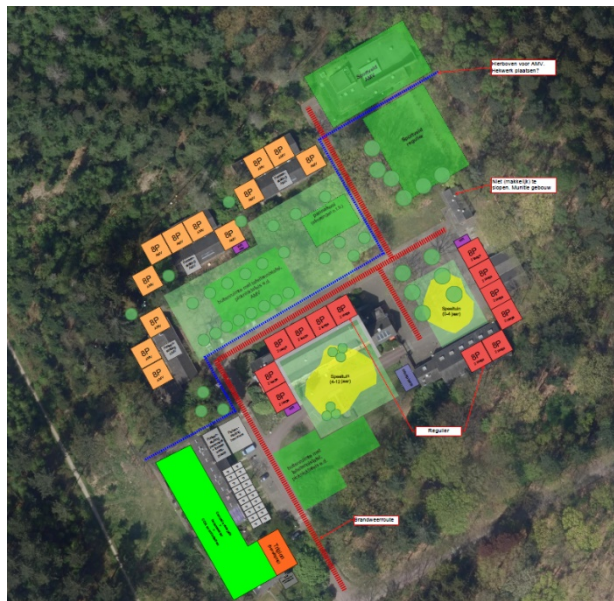
2.7 Stand van zaken

- De locatie huisvest momenteel 90 AMV en 62 regulier met een tijdelijke bestemming. Recent verlengd met tien jaar en BO eind februari 2025 ondertekend.
- Aantal bedden verhoogd van 152 naar 175.
- Sloop-nieuwbouw met COACH-houtbouw voor 175 bedden en een gebruiksperiode van 30 jaar.
- COACH-team heeft de locatie opgenomen in de planning en zal in de volgende fase aanhaken.
- Gemeente Baarn ondersteunt de bestemmingswijziging en verlenging van de opvangperiode. Overeenkomst wordt opgesteld.
- Inzicht in benodigde RO-procedures is verkregen; traject wordt verder uitgewerkt en besproken met de gemeente.

- Eerste verkavelingsschets is opgezet; in de volgende fase in overleg met de gemeente stedenbouwkundig bureau, landschapsarchitect en architect inschakelen.
- Voorlopige overeenkomst met eigenaar, inclusief koopoptie (5.1.1.c) en oplopende huur (5.1.1.c).
- Planning: Verkenningsfase afgerond; project gaat richting verdere planvorming vanaf 2025

Sloop en nieuwbouw

Dit scenario, aanvankelijk bedoeld als een alternatieve optie, werd later in het proces besproken met de gemeente. Het bestemmingsplan-traject van de huidige eigenaar is door de Raad van State afgewezen, waardoor dit scenario extra risico's met zich meebrengt op het gebied van ruimtelijke ordening. Echter, het oorspronkelijke bestemmingsplan van de eigenaar betrof een veel groter gebied waarbij een deel van het bos gekapt zou moeten worden. De huidige bestemmingsplanwijziging richt zich uitsluitend op het rood-voor-rood gedeelte van het perceel: er mag niet meer bebouwde oppervlakte komen dan er nu is, wat in ieder geval aansluit bij de bezwaren uit de omgeving. Het huidige onderzochte scenario past binnen de rood- voor roodregeling. De huidige bestemming is maatschappelijk en zou in het omgevingsplan of via een BOPA moeten worden gewijzigd naar wonen. Tot slot: de berekeningen zijn gebaseerd op het afgesproken aantal van 175 mensen met de gemeente (30 jaar). Hoewel de locatie meer capaciteit aankan, bijvoorbeeld door extra verdiepingen toe te voegen, zijn deze opties niet in dit document opgenomen vanwege de gemaakte afspraken. Er is wel afgesproken dat een nader te bepalen groei met andere doelgroepen mogelijk is. Die zal in de volgende fase in beeld gebracht moeten worden. Mogelijk kunnen deze ideeën in een later stadium worden besproken, maar voor nu wordt uitgegaan van het minimale scenario.



3.3 Samenvatting haalbaarheidstoets

Scenario 1 (behoud en verbetering van gebouwen) vraagt om een hogere investering dan scenario 2 (sloop en nieuwbouw) en heeft na 30 jaar een restwaarde van 5.1.1.c euro (maatschappelijke grondprijs). Hoewel de bestaande gebouwen opgewaardeerd worden, biedt dit scenario minder flexibiliteit en voldoet het minder goed aan de eisen van het COA. Daarnaast scoort het op duurzaamheid en energiezuinigheid lager dan nieuwbouw.

Scenario 2 (sloop en nieuwbouw) is het scenario dat is onderhandeld met de gemeente in de afgelopen periode. Dit scenario biedt een lagere kostprijs per plek door een hogere

capaciteit en een langere doorlooptijd. Het is flexibeler in gebruik en kan beter inspelen op toekomstige behoeften, zoals huisvesting voor andere doelgroepen waar de gemeente mogelijk om vraagt. Ook blijft de grondwaarde hoog bij een wijziging van het bestemmingsplan. Wel brengt dit scenario risico's met zich mee vanwege de vorige afgewezen bestemmingsplanwijziging, wat zorgt voor een langere doorlooptijd en onzekerheid op ruimtelijke ordeningsgebied.

De berekeningen zijn gebaseerd op een capaciteit van 175 personen, zoals afgesproken met de gemeente. Hoewel uitbreiding met extra bouwlagen mogelijk is en financieel aantrekkelijker uitvalt, zijn deze opties niet opgenomen in dit document vanwege de huidige afspraken. Voor nu wordt uitgegaan van het worstcasescenario.

4. Financiën

Scenario 1:

Bij behoud van de bestaande bebouwing en transformatie naar een AZC blijft de bestemming "maatschappelijk" gehandhaafd, omdat een AZC valt onder maatschappelijke functies. Dit vereist geen wijziging van het bestemmingsplan. Derhalve is de restwaarde in dit scenario aangehouden op de waarde "maatschappelijk" conform de grondprijzenbrief van ca. 5.1.1.c euro.

			Bebouwd	Onbebouwd
Oppervlakte BAA01-D618	25870	m2	5174	20696
Oppervlakte BAA01-D-723	3175	m2	635	2540
Totaal	29045	m2	5809	23236
Grondprijs maatschappelijk	€ 5.1.1.c			
Totaal	€ 5.1.1.c			

De bouwkosten zijn als volgt opgebouwd:

Calculatie Alphaplan & 5.1.2.e			
Bouwkosten	calculatie 5.1.2.e		
Bouwkundig	8257	m2	5.1.1.c
Terreininrichting	23000	m2	
Werktuig installaties	8257	m2	
Elektro installaties	8257	m2	
Bouwkosten			
Inclusief BTW	21%		

De Bijkomende kosten zijn als volgt geraamd:

Kostenraming RO + Ontwerp (BESTAAND/NIEUW)		
RO traject (actualisatie en nieuwe onderzoeken)	5.1.1.c	
Milieueffectrapportage (indien vereist)		
Archeologisch onderzoek actualiseren		
Bodemonderzoek (historisch en verkennend)		
Flora- en faunaonderzoek (incl. quickscan)		
Akoestisch onderzoek (geluidsbelasting)		
Verkeersonderzoek		
Luchtkwaliteitsonderzoek		
Waterhuishoudingsplan (hydrologisch onderzoek)		
Planologische juridische begeleiding		
Onvoorzien		
Totaal RO-traject		
Ontwerptraject		
Architect + stedenbouwkundige (incl landschapper)		
Constructeur		
Bouwkundig tekenbureau		
Bouwfysica / Circulair bouwen en duurzaamheidsonderzoek		
Installatieadvies		
Geotechnisch onderzoek (sonderingen)		
Nutsvoorzieningen onderzoek (haalbaarheid en aansluiting)		
Brandveiligheidsadvies		
Kostenskundige		
Communicatie		
Totaal ontwerptraject		
Totaal budget Buca	5.1.1.c	
Overige bijkomende kosten		
NUTS aansluitingen / verzwaringen / engineering / aanleg		
Leges		
Projectmanagement		
Overig (indexatie, rente etc)		
Totaal		
Totaal Bijkomende kosten		

Samenvatting van het Vastgoedrekenmodel van scenario 1

Uitkomsten Rekenmodel 3.6.0		pp 01-01-2024	Contante waarde	Nominaal (geïndexeerde kastromen)
Projectsaldo	5.1.1.c			
Investeringen				
Kostprijsvergoeding				
Huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten				
Huurkosten (incl. kortingen)				
Restwaarde				
Huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten per plaats per dag (B)				
Kosten per plaats/per dag (A)				
Netto kosten per plaats/ per dag (A-/B)				
Netto kosten (excl. kostprijsvergoeding) t.o.v. kostprijsvergoeding				
Gemiddeld aantal bewoners (Bezetting t.b.v. de opbrengstberekening)				
Exploitatieduur				
Gevraagd besluit				
Investeringsbudget				
Restwaarde				
Huurkosten incl. kortingen en huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten				
Netto contant Projectresultaat				
Aantal technische capaciteitsplaatsen				

Scenario 2:

Bij sloop en nieuwbouw met een wijziging van het bestemmingsplan wordt de bestemming "wonen." Dit biedt meer flexibiliteit voor langdurige bewoning en kan beter aansluiten bij woonfuncties voor vluchtelingen of andere doelgroepen. Het wijzigingsproces is echter complexer en brengt risico's en een langere doorlooptijd met zich mee. Voor deze variant met een succesvolle wijziging van het bestemmingsplan is er sprake van een hogere restwaarde. De verkoper heeft een taxatie opgesteld gebaseerd op de residuele grondwaarde methodiek en komt uit op 5.1.1.c euro. In opdracht van COA heeft MVGM bedrijfsmakelaars een beoordeling gemaakt van de taxatie van de verkoper en komt op een waarde van 5.1.1.c euro. Deze residuele waarde is gehanteerd als restwaarde in het vastgoedrekenmodel. In de bijlage zijn de rapportages bijgevoegd.

Bouwkosten	calculatie 5.1.2.e	& 5.1.2.e	192 bedden
Bouwkundig	3860 m2	5.1.1.c	
Terreininrichting	23000 m2		
Installaties	3860 m2		
Bouwkosten			
Inclusief BTW	21%		

De Bijkomende kosten zijn als volgt geraamd:

Kostenraming RO + Ontwerp (BESTAAND/NIEUW)		
RO traject (actualisatie en nieuwe onderzoeken)	5.1.1.c	
Milieueffectrapportage (indien vereist)		
Archeologisch onderzoek actualiseren		
Bodemonderzoek (historisch en verkennend)		
Flora- en faunaonderzoek (incl. quickscan)		
Akoestisch onderzoek (geluidsbelasting)		
Verkeersonderzoek		
Luchtkwaliteitsonderzoek		
Waterhuishoudingsplan (hydrologisch onderzoek)		
Planologische juridische begeleiding		
Onvoorzien		
Totaal RO-traject		
Ontwerptraject		
Architect + stedenbouwkundige (incl landschapper)		
Constructeur		
Bouwkundig tekenbureau		
Bouwfysica / Circulair bouwen en duurzaamheidsonderzoek		
Installatieadvies		
Geotechnisch onderzoek (sonderingen)		
Nutsvoorzieningen onderzoek (haalbaarheid en aansluiting)		
Brandveiligheidsadvies		
Kostendeskundige		
Communicatie		
Totaal ontwerptraject		
Totaal budget Buca		
Overige bijkomende kosten		
NUTS aansluitingen / verzwaringen / engeneering / aanleg		
Leges		
Projectmanagement		
Overig (indexatie, rente etc)	5.1.1.c	
Totaal		
Totaal Bijkomende kosten		

Samenvatting van het Vastgoedrekenmodel van scenario 2:

Uitkomsten Rekenmodel 3.6.0		pp 01-01-2024	Contante waarde	Nominaal (geïndexeerde kasstromen)
		5.1.1.c		
Projectsaldo				
Investeringen				
Kostprijsvergoeding				
Huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten				
Huurkosten (incl. kortingen)				
Restwaarde				
Huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten per plaats per dag (B)				
Kosten per plaats/per dag (A)				
Netto kosten per plaats/ per dag (A/-B)				
Netto kosten (excl. kostprijsvergoeding) t.o.v. kostprijsvergoeding				
Gemiddeld aantal bewoners (Bezetting t.b.v. de opbrengstberekening)				
Exploitatie duur				
Gevraagd besluit				
Investeringsbudget				
Restwaarde				
Huurkosten incl. kortingen en huur-, subsidie- en besparingsopbrengsten				
Netto contant Projectresultaat				
Aantal technische capaciteitsplaatsen				

De samenvatting laat zien dat de kostprijsfactor voor scenario 2 resulteert in: 5.1.1.c en voor scenario 2 in: 5.1.1.c De vastgoedrekenmodellen van scenario 1 en 2 zijn opgenomen in de bijlage.

Gouden Lijn

Het Gouden lijn model is berekend: verhouding tussen kostprijsfactor, looptijd en capaciteit. In onderstaande grafiek is zichtbaar dat scenario 2 uitkomt onder de gouden lijn. In bijlage 10 is het Excel document referentiekader VG investeringen opgenomen.

5.1.1.c

4.1 Risico's en onzekerheden

Bij de ontwikkeling zijn er verschillende risico's die de voortgang en kosten kunnen beïnvloeden. Een groot risico is vertraging door juridische procedures, zoals bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging. Dit kan leiden tot extra kosten en langere doorlooptijden, maar is beheersbaar met zorgvuldige afstemming en communicatie.

Milieu- en natuurbeperkingen, zoals regels rondom Natura 2000-gebieden of beschermde flora en fauna, kunnen eveneens een belemmering vormen. Dit heeft een gemiddelde financiële impact, maar kan worden beheerst door vooraf onderzoek te doen, zoals een milieueffectrapportage en flora- en faunaonderzoek.

Bodemverontreiniging en asbest kunnen ook onverwachte kosten met zich meebrengen, vooral bij oude gebouwen. Dit risico is goed te beheersen door gedegen bodemonderzoek en asbestinventarisatie vooraf.

Wat betreft de COACH-woningen zijn de risico's met betrekking tot bouwkosten en planning goed beheersbaar, aangezien deze goed in beeld zijn. In vergelijking met transformatieprojecten, waarbij bestaande structuren worden aangepast, is er meer onzekerheid over kosten en risico's. De transformatie van oude gebouwen brengt meer onbekende factoren met zich mee, wat de financiële impact moeilijker voorspelbaar maakt.

5. Planning

Hieronder de planning op hoofdlijnen van transformatie. De belangrijkste mijlpalen zijn:

- Start omgevingsplanherziening en planvorming Q1 2025
- Omgevingsvergunning Q1 2026
- Startbouw Q2 2026
- Oplevering Q2 2027

Planning		2025												2026												2027											
Baarn Amsterdamsstraatweg BESTAAND		JAAR																																			
<Concept>		MAAND																																			
5.1.2.e		Actiehouder																																			
1	Omgevingsplanherziening	Gemeente/COA																																			
1	1 Herziening omgevingsplan transformatie AZC	[Gantt chart: Jan-Mar 2025]																																			
1	2 Milieueffecten beoordeling + vergunningen	[Gantt chart: Apr-Jun 2025]																																			
1	4 Omgevingsvergunning bouwen	[Gantt chart: Jul-Sep 2025]																																			
2	Ontwerp en vergunning	COA																																			
2	1 Inrichtingsplan	[Gantt chart: Jan-Mar 2025]																																			
2	2 SO/VO/DO	[Gantt chart: Apr-Jun 2025]																																			
2	3 Vergunningset + indiening	[Gantt chart: Jul-Sep 2025]																																			
3	Bouwrijpmaken	COA																																			
3	1 Voorbereiding bouwrjp maken	[Gantt chart: Oct-Dec 2025]																																			
3	2 Bouwrjp maken (nutsvoorzieningen en riolering)	[Gantt chart: Jan-Mar 2026]																																			
4	Voorbereiding	COA																																			
4	1 Uitvoeringstekeningen	[Gantt chart: Apr-Jun 2026]																																			
4	2 Bouwplaatsinrichting	[Gantt chart: Jul-Sep 2026]																																			
5	Realisatie en woonrjp	COA																																			
5	1 Realisatie woningen en dienstengebouwen	[Gantt chart: Oct-Dec 2026]																																			
5	2 Woonrjp maken (bestrating, groenvoorzieningen, afronding)	[Gantt chart: Jan-Mar 2027]																																			
5	3 Oplevering	[Gantt chart: Apr-Jun 2027]																																			
Datum: 16-11-2024																																					
Auteur: 5.1.2.e																																					
Project: Baarn Amsterdamsstraatweg BESTAAND																																					
Status: Concept																																					
Startjaar: 2025																																					

Hieronder de planning op hoofdlijnen van sloop-nieuwbouw. De belangrijkste mijlpalen zijn:

- Start omgevingsplanherziening en planvorming Q1 2025
- Omgevingsvergunning Q2 2026
- Startbouw Q3 2026
- Oplevering Q1 2027

Planning		2025												2026												2027											
Baarn Amsterdamsstraatweg NIEUWBOUW		JAAR																																			
<Concept>		MAAND																																			
5.1.2.e		Actiehouder																																			
1	Omgevingsplanherziening	Gemeente/COA																																			
1	1 Initiatief en participatie	[Gantt chart: Jan-Mar 2025]																																			
1	2 Opstellen Ontwerp-Omgevingsplan	[Gantt chart: Apr-Jun 2025]																																			
1	3 Ter inzagelegging ontwerp (UOV)	[Gantt chart: Jul-Sep 2025]																																			
1	4 Vaststelling en publicatie Omgevingsplan	[Gantt chart: Oct-Dec 2025]																																			
1	5 Bereepsperiode Raad van State	[Gantt chart: Jan-Mar 2026]																																			
2	Ontwerp en vergunning	COA																																			
2	1 Stedenbouwkundig plan (COACH)	[Gantt chart: Apr-Jun 2025]																																			
2	2 SO/VO/DO	[Gantt chart: Jul-Sep 2025]																																			
2	3 Vergunningset + indiening	[Gantt chart: Oct-Dec 2025]																																			
3	Sloop- en bouwrjpmaken	COA																																			
3	1 Voorbereiding sloop en bouwrjp maken	[Gantt chart: Jan-Mar 2026]																																			
3	2 Sloopwerkzaamheden	[Gantt chart: Apr-Jun 2026]																																			
3	3 Bouwrjp maken (nutsvoorzieningen en riolering)	[Gantt chart: Jul-Sep 2026]																																			
4	Voorbereiding	COA																																			
4	1 Productietekeningen COACH (DO naar werktekeningen)	[Gantt chart: Oct-Dec 2026]																																			
4	2 Productie en voorbereiding op bouwplaats	[Gantt chart: Jan-Mar 2027]																																			
5	Realisatie en woonrjp	COA																																			
5	1 Realisatie woningen en dienstengebouwen	[Gantt chart: Apr-Jun 2027]																																			
5	2 Woonrjp maken (bestrating, groenvoorzieningen, afronding)	[Gantt chart: Jul-Sep 2027]																																			
5	3 Oplevering	[Gantt chart: Oct-Dec 2027]																																			
Datum: 16-11-2024																																					
Auteur: 5.1.2.e																																					
Project: Baarn Amsterdamsstraatweg NIEUWBOUW																																					
Status: Concept																																					
Startjaar: 2025																																					

6. Organisatie

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

6.1 Communicatie

Na besluitvorming wordt communicatie verder betrokken. Er zal in nauw overleg met de gemeente een participatieplan worden opgesteld, waarbij communicatie (^{5.1.2.e} 5.1.2.e) wordt betrokken. Het participatieplan zorgt voor een gestructureerde aanpak om belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij een project. Het zorgt voor transparantie, vergroot draagvlak en vermindert mogelijke weerstand. Door in een participatieplan heldere afspraken te maken, kunnen ideeën en zorgen van betrokkenen beter worden meegenomen.

7. Risico's

Belangrijkste risico's bij de ontwikkeling(en):

1. Ontbreken van een BO
 - Risico: onzekerheid over doorgang ontwikkeling en hoge huurkosten bij het sluiten van de huurovereenkomst
 - Beheersmaatregel: afspraken helder vastleggen in de BO voor het aangaan van verplichtingen over een lange periode (10 jaar)
 - Financiële impact: Hoog
2. Vertraging door juridische procedures
 - Risico: Bezwaar of rechtszaken tegen de bestemmingsplanwijziging kunnen vertraging opleveren.
 - Beheersmaatregel: Zorgvuldige afstemming met belanghebbenden en transparante communicatie om juridische procedures te voorkomen.
 - Financiële impact: Hoog
3. Milieu- en natuurbeperkingen
 - Risico: De wijziging kan stuiten op strikte milieuregels (bijv. Natura 2000-gebieden, beschermde flora/fauna).
 - Beheersmaatregel: Uitgebreid onderzoek vooraf, zoals een milieueffectrapportage en flora- en faunaonderzoek. Binnen de kaders van rood- roodregeling blijven.
 - Financiële impact: Gemiddeld.
4. Bodemverontreiniging en asbest
 - Risico: Bodemvervuiling en asbest kunnen hogere kosten met zich meebrengen voor sanering.
 - Beheersmaatregel: Gedegen bodemonderzoek en asbestinventarisatie uitvoeren en plan voor mogelijke saneringskosten.
 - Financiële impact: Gemiddeld

In het vastgoedrekenmodel is een post van ^{5.1.1.c} opgenomen voor asbestsanering, met daarnaast ^{5.1.1.d}% voor onvoorziene kosten. Dit is momenteel voldoende om onvoorziene uitgaven te dekken. In de volgende fase wordt een uitgebreide sessie georganiseerd met verschillende (specialistische) partijen om een integrale analyse te maken. Het is daarbij belangrijk dat de volgende zaken duidelijk worden:

- De kosten worden helder beschreven en toegewezen, bijvoorbeeld voor asbestinventarisatie en bodemonderzoek. Hiervoor worden gespecialiseerde partijen ingeschakeld.
- De precieze beheersmaatregelen en de bijbehorende financiële impact worden vastgesteld en worden opgenomen in de exploitatieberekening en meegenomen in het volgende investeringsvoorstel.

8. Bijlagen

- 1 Kostenramingen bouwkundig en installatietechnisch
- 2 Verkavelingsplannen
- 3 Taxatie van aankoopwaarde / huurwaarde
- 4 Beoordeling MVGM taxatie
- 5 Vastgoedrekenmodel varianten
- 6 Planning
- 7 Risicodossier