Toelichting op de Grondexploitatie Einsteindreef 101

Deel A



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Leeswijzer
Ten behoeve van de leesbaarheid bestaat het document uit 2 onderdelen:

- Deel A: alle informatie hierin is openbaar. De meeste informatie hierin staat ook in de Bouwenvelop;
- Deel B: de financiële informatie hierin is niet openbaar. Deze informatie dient niet buiten de gemeente verspreid te worden.

Datum: 27 oktober 2026
Kenmerk
Versie 0.1
Concept / definitief

Opgesteld door

Nico van Selm, senior planeconoom
Team Gebiedseconomie
Afdeling Grondzaken, Investeren en Exploiteren
Ontwikkelorganisatie Ruimte

In opdracht van

Gebiedsopgave Overvecht

Inhoud

Colofon 2

Inhoud 3

Deel A: openbare deel 4

Inleiding 4

Besluitvorming 7

Plangebied, begrenzing 7

Bouwprogramma 8

Toekomstige ruimtegebruik 9

Uitgangspunten grondexploitatie 10

Looptijd en planning 10

Parameters 10

Grondprijzen 11

Resultaat 11

Saldo 11

Kasstroom 11

Verwerking resultaat grondexploitatie 12

Beheer (toekomstige) openbare ruimte 12

Deel A: openbare deel

SAMENVATTING

De eigenaar van het kantoorpand Einsteindreef 101-139 heeft de gemeente verzocht mee te werken aan een transformatie van dit kantoorpand naar de functie Wonen, met werken in de plint / op de begane grond. In de Omgevingsvisie Overvecht ligt het kantoorpand in de Groene buurtranden. In het pand zijn nu al ruim 100 tijdelijke woningen gerealiseerd (studio's), en een deel van het pand staat leeg (links van rode lijn op afbeelding hieronder). Dit leegstaande deel wordt gesloopt, en hier wordt nieuwbouw gerealiseerd.



Afbeelding: Foto van het te slopen deel van het kantoorgebouw (links van rode lijn; gebouw rechts van rode lijn blijft gehandhaafd).

De initiatiefnemer wil de nieuwbouw niet zelf realiseren, daarom is afgesproken dat dit deel van het plangebied wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeente zal een tender uitschrijven voor de nieuwbouw o.b.v. de Bouwenvelop. In de nieuwbouw kunnen een parkeergarage (ruim 100 parkeerplaatsen, ook voor het te handhaven pand), ca. 1.400 m2bvo voor voorzieningen, en ca. 55 woningen (waarvan 40 betaalbaar) worden gerealiseerd.

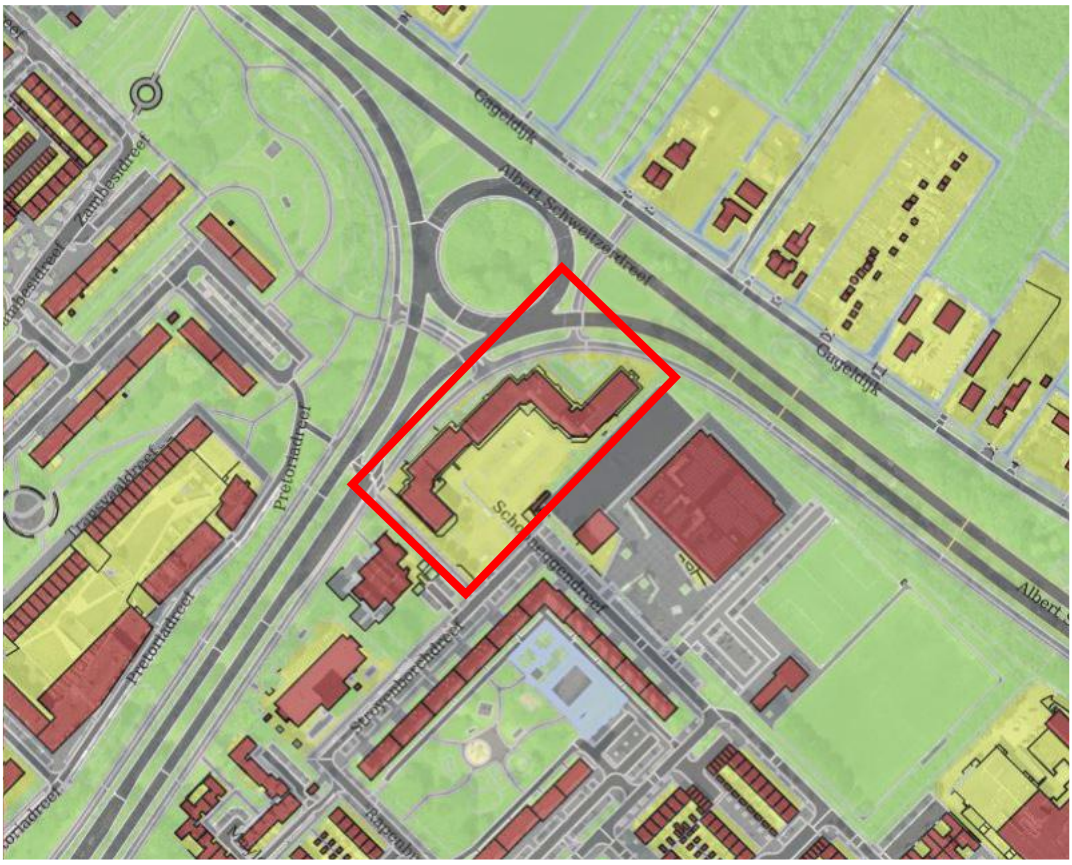
In deze grondexploitatie zijn de verwachtte kosten en opbrengsten geraamd van deze ontwikkeling. Het saldo van kosten en opbrengsten in deze grondexploitatie is positief. Daarom is het advies om deze grondexploitatie vast te stellen.

Inleiding

Algemeen

Het kantoorpand is gelegen in de wijk Overvecht, in de buurt Neckardreef e.o. Aan de noordzijde van het pand ligt het Henry Dunant verkeersplein (de aansluiting van de Einsteindreef op de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU)). Het terrein is ook ontsloten op de Stroyenborchdreef en Schooneggendreef.

Aan de zuid-oostkant grenst het terrein aan sportpark de Dreef, en aan de zuid-westkant aan basisschool De Dolfijn.



Afbeelding 1: locatie kantoorpand Einsteindreef 101-139

In de in 2025 vastgestelde Omgevingsvisie Overvecht ligt het kantoorpand in de Groene buurtranden. Op deze plekken zien we kansen om door herstructurering van de bebouwing de kwaliteit, sociale veiligheid en de toegankelijkheid van het groen te verbeteren.



Afbeelding 2: beschrijving Groene buurtranden in Omgevingsvisie Overvecht.

Aanleiding

De initiatiefnemer voor deze herontwikkeling is Citypads BV uit Eindhoven. De initiatiefnemer heeft het kantoor aangekocht in december 2015. In 2016 is een overeenkomst gesloten met het COA over het Plan Einstein, waarna het pand gedurende ca. 2 jaar in gebruik is geweest voor opvang van asielzoekers. Vanaf voorjaar 2019 wordt het noordelijke gedeelte van het pand (ca. 2/3-deel) verhuurd als tijdelijke woningen, er zijn in dat gedeelte van het pand ca. 107 woningen gerealiseerd. De tijdelijke vergunning is een aantal keren verlengd, en de laatste tijdelijke vergunning loopt af medio 2026. Dan heeft het pand 10 jaar een tijdelijke functie die afwijkt van de vigerende bestemming, en kan dit niet meer

verlengd worden. Daarom heeft de initiatiefnemer verzocht of het pand een permanente woonbestemming kan krijgen.

Het initiatief bestaat uit twee onderdelen, nl.:

- Perceel B: transformeren en optoppen van het noordelijke deel van het gebouw (ca. 2/3-deel), hierin zijn reeds ca. 107 woningen gerealiseerd; het pand wordt opgetopt met ca. 23 middenhuurwoningen
- Perceel A: slopen van het zuidelijke deel van het gebouw (ca. 1/3-deel), en op deze plek realiseren van nieuwbouw van woningen, met maatschappelijke en/of commerciële functies in de plint; in de nieuwbouw wordt ook het parkeren voor beide gebouwen opgenomen, zodat het buitenterrein groen kan worden ingericht.

De initiatiefnemer ziet af van de sloop-nieuwbouw, en wil perceel A overdragen aan de gemeente (het betreft een voortdurend erfpachtrecht met aflopende canon). De gemeente heeft een financiële analyse uitgevoerd van de sloop-nieuwbouw, en geconcludeerd dat deze ontwikkeling financieel haalbaar is. De gemeente is bereid om perceel A over te nemen van de initiatiefnemer (verwerven erfpachtrecht), en heeft voor de herontwikkeling van perceel A een grondexploitatie opgesteld.

Besluitvorming

Over deze locatie zijn in het verleden al de volgende besluiten genomen:

- In 2016 is het Plan Einstein goedgekeurd, en daarna heeft deze locatie ca. 2 jaar dienst gedaan als tijdelijk AZC van het COA;
- In september 2018 is voor de eerste keer bestuurlijk ingestemd met het toestaan van de tijdelijke woonfunctie voor 117 studio's; de woningen zijn in Q1 2019 verhuurd.
- Daarna is deze toestemming nog een aantal keren verlengd. De laatste tijdelijke vergunning is van eind 2023, en ingegaan op 1-1-2024. Toen is de vergunning verlengd tot medio 2026, waarmee de termijn van 10 jaar vol is.
- Het IDOC is vast gesteld in de vergadering van het college van B&W op 16-01-2024.
- De vigerende IPOK is door de initiatiefnemer getekend op 22-12-2023;
- De concept bouwenvelop is vrijgegeven voor inspraak door het college van B&W d.d.3 februari 2026, de raad is daarover geïnformeerd..

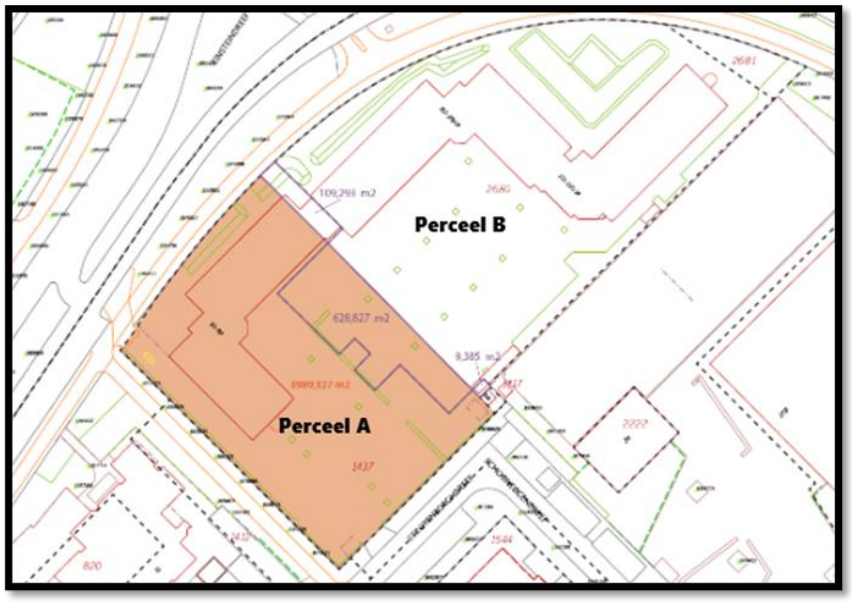
Tijdens de ter inzage legging zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zijn beantwoord, enkele onderdelen zijn nog verwerkt in de Bouwenvelop, maar dit heeft niet geleid tot substantiële veranderingen. Op 26 mei 2026 is de definitieve Bouwenvelop door het college van B&W vastgesteld.



Afbeelding 3: ruimtelijke randvoorwaardenkaart.

Plangebied, begrenzing

Het exploitatiegebied van deze grondexploitatie is het Perceel A, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven. Het Perceel B (het te transformeren deel) is geen onderdeel van deze grondexploitatie, de transformatie en optopping worden gerealiseerd door Citypads. In de nieuwbouw worden wel een aantal parkeerplaatsen voor Perceel B gerealiseerd, de kosten van deze parkeerplaatsen worden betaald door Citypads (dus financieel neutraal in de grondexploitatie).



Afbeelding 4: afbakening project t.b.v. grondexploitatie (perceel A).

Het plangebied van deze grondexploitatie is het perceel A, zoals dat hiervoor is weergegeven in afbeelding 3. Het plangebied is gelijk aan het exploitatiegebied. Het plangebied wordt begrensd door de Einsteindreef, perceel B, de Stroyenborchdreef en het fietspad (tussen Einsteindreef en Stroyenborchdreef). Op de randvoorwaardenkaart heet het plangebied “nieuwbouwkavel”.

Bouwprogramma

Op de nieuwbouwkavel komt een gebouw met in de plint (begane grond en 1e verdieping) ruimte voor voorzieningen. Dit kunnen zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen zijn. Op de eerste lagen komt ook een parkeergarage met ruim 100 plekken, waarvan ca. 60 plekken voor de woningen in het bestaande te handhaven gebouw. Deze parkeergarage wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door de voorzieningen op de eerste twee bouwlagen. Het fietsparkeren voor de nieuwbouw krijgt ook een plek in of achter de plint.

Boven de voorzieningen en de parkeergarage komen woningen. We gaan uit van ca. 55 huurwoningen waarvan 40 in het middensegment en 15 in de vrije sector. Het gebouw krijgt in totaal 4-6 bouwlagen, met de mogelijkheid van een hoogte accent tot 10 lagen, zoals opgenomen in de bouwenvelop.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het bouwprogramma.

Programma			
Woningbouw	**aantal**	m2gbo	m2bvo
Middensegment	40	65	
Vrije sector	15	75	
Woningen:	55		
Niet-woningbouw	**aantal**	m2gbo	m2bvo
commerciële voorz.		639	710
maatschappelijke voorz.		639	710
parkeerplaatsen	105		
fietsparkeerplaatsen	243		

Tabel 1: bouwprogramma op nieuwbouwkavel

Toekomstige ruimtegebruik

Het plangebied cq. de nieuwbouwkavel is 3.990 m2 groot. Iets minder dan de helft van deze oppervlakte wordt in erfpacht uitgegeven en bebouwd. Het resterende terrein blijft na realisatie openbaar, en wordt deels ingericht als langzaam-verkeersverbinding (tussen Einsteindreef en Schooneggendreef). Deze verbinding is tevens de ontsluiting voor zowel de nieuwbouw alsook het bestaande en te handhaven gebouw. Een ander gedeelte wordt groen ingericht. De parkeergarage wordt ontsloten op de Stroyenborchdreef.

De verdeling van het ruimtegebruik is weergegeven in onderstaande tabel. Deze verdeling is ook de basis voor de kostenraming in de grondexploitatie.

Ruimtegebruik				
Totaal			3.990	m²
te handhaven	0	m²		
In te richten gebied			3.990	m²
uitgeefbaar	1.903	m²		48%
verharding	750	m²		19%
groen	1.337	m²		34%
water	0	m²		0%

Tabel 2: ruimtegebruik van het plangebied

Hieronder een voorbeeld-uitwerking van de nieuwbouw, zoals deze ook is opgenomen in de Bouwenvelop. Het definitieve ontwerp kan er anders uitzien, o.a. met een hoogte-accent van 10 lagen

aan de kant van de Einsteindreef.



Afbeelding 5: voorbeeld-uitwerking nieuwbouw perceel A

Uitgangspunten grondexploitatie

Looptijd en planning

De bouwenvelop voor dit project is eind 2025 in concept afgerond. In Q1 van 2026 is de bouwenvelop vrijgegeven voor inspraak. Na de inspraak is het participatieverslag gemaakt, en zijn waar nodig nog wel/niet aanpassingen doorgevoerd in de Bouwenvelop. In Q2 van 2026 is de Bouwenvelop vastgesteld door het college van B&W.

Voor het nieuwbouwdeel wordt na het vaststellen van de Bouwenvelop globaal de volgende planning aangehouden voor de fasering van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie:

- Opstellen en vaststellen Omgevingsplan in 2026 en Q1 2027;
- Opstellen tenderstukken tweede helft 2026;
- Uitvoeren tender tot en met gunning eerste helft 2027;
- Uitwerking nieuwbouwplan 2027/2028;
- Aanvragen omgevingsvergunning 1e helft 2028;
- Start bouw nieuwbouw medio 2028;
- Oplevering nieuwbouw medio 2030;
- Afronding en overdracht openbare ruimte aan beheerafdeling in 2031

Deze grondexploitatie wordt medio 2026 voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad, tegelijk met de Peilstok.

Parameters

Het prijspeil van de grondexploitatie is 1-1-2026. De volgende parameters zijn toegepast:

Parameter 2025	Waarde	Looptijd
Rente	2%	gehele looptijd
Disconteringsvoet	2%	gehele looptijd

Opbrengstenstijging vrije sector	2%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging middenhuur	1%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging comm.-/ maatsch. voorzieningen	0%	gehele looptijd
Kostenstijging	3%	3% 2026,2027, daarna 2% gehele looptijd
m.u.v. verwervingskosten	n.v.t.	

Tabel 3: parameters grondexploitatie Einsteindreef 101

Deze parameters zijn conform de parameters in het MPR 2026.

Grondprijzen

De toegepaste grondprijzen zijn conform het grondprijsbeleid. Dit houdt in dat voor de maatschappelijke voorzieningen de vaste grondprijzen zijn toegepast. Voor de andere functies zijn residuele grondprijzen het uitgangspunt, waarbij we in Overvecht de minimale grondwaarde uit de Grondprijzenbrief hanteren.

Resultaat

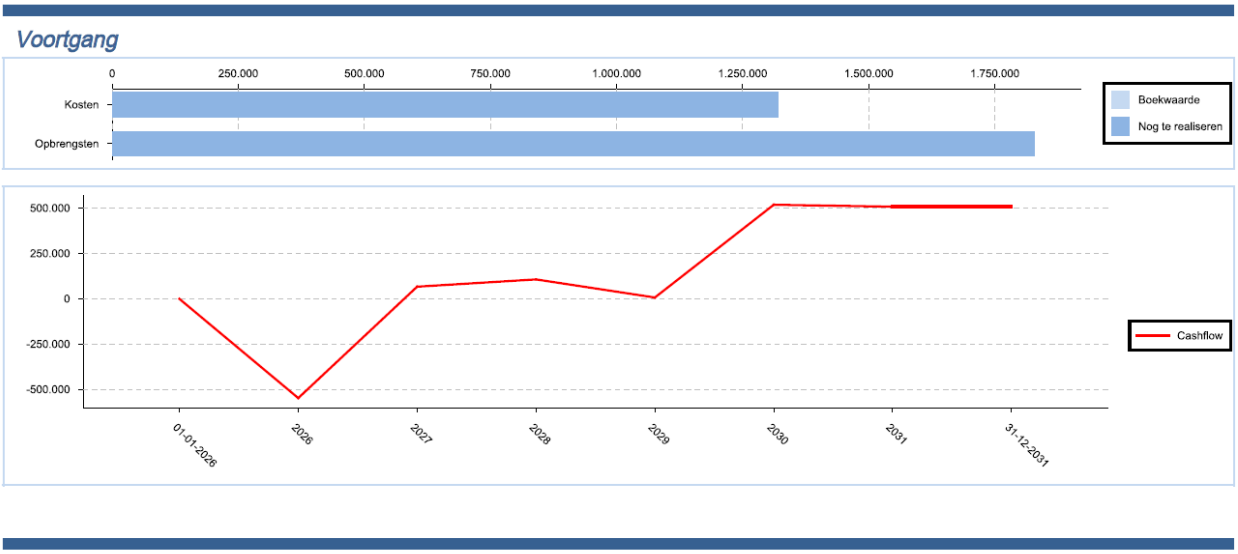
Saldo

Er zijn drie manieren om het saldo van de grondexploitatie weer te geven, namelijk:

1. Het nominale saldo, dit is het verschil tussen kosten en opbrengsten op datum prijspeil, i.c. 1-1-2026. Het nominale saldo van deze grondexploitatie is positief, ca. EUR 0,48 mln.
2. Het saldo op eindwaarde, dit is het verschil tussen kosten en opbrengsten incl. inflatie- en rente-effecten, op de einddatum van deze grondexploitatie, i.c. 31-12-2031. Het saldo op eindwaarde van deze grondexploitatie is ook positief, ca. EUR 0,48 mln.
3. Tot slot de netto contante waarde, waarbij de eindwaarde met de disconteringsvoet contant is gemaakt naar huidig prijspeil, dus het saldo in euro's van nu. De netto contante waarde van deze grondexploitatie is positief, EUR 0,42 mln. , prijspeil 1-1-2026.

Kasstroom

Deze planning leidt tot een fasering van de kosten en opbrengsten inclusief inflatie; en die fasering geeft dan het onderstaande kasstroomoverzicht. Duidelijk is te zien dat de kosten voor de baten uitgaan (kasstroom eerst negatief), maar dat na uitgifte van de bouwkavel de kasstroom weer positief wordt.



Afbeelding 6: grafiek kasstroom grondexploitatie Einsteindreef 101

Verwerking resultaat grondexploitatie

Na opening van de grondexploitatie zal deze worden opgenomen in het MPR. Het saldo van de grondexploitatie wordt verrekend met de reserve grondexploitaties.
Dit plangebied betreft een kavel met erfpacht, dus gemeente is momenteel al (bloot) eigenaar van deze kavel. Daarom is de inbrengwaarde in deze grondexploitatie relatief laag (alleen afkopen erfpachtrecht met looptijd van ca. 14 jaar). Dat is ook de verklaring dat bij deze ontwikkeling de grondexploitatie een positief saldo heeft.

Beheer (toekomstige) openbare ruimte

In de paragraaf “Ruimtegebruik” is te zien dat deze ontwikkeling na realisatie leidt tot een areaaluitbreiding van het openbaar gebied met ca. 2.100 m2. Het betreft de langzaamverkeers-verbinding, en de groene ruimte rond de nieuwbouw. Deze nieuwe openbare ruimte komt vanaf ca. 2030 in beheer bij het organisatieonderdeel Stadsbedrijven. De kosten voor het toekomstige beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden gedekt ten laste van het programma Aantrekkelijke, groene leefomgeving en erfgoed, waaraan jaarlijks bij de Programmabegroting een meegroeiend budget wordt toegevoegd conform het referentiekader groei.