

Notitie

Opdrachtgever : Volkshuisvesting Arnhem
Project : Plan Malburg – De Wheme
Onderwerp : Residuele doorrekening woontorens
Projectnummer : N. xxx - xxx - xxx
Datum : 6 april 2021

1 Inleiding

In opdracht van Volkshuisvesting Arnhem is het VO uit 2008 voor het project Malburg – De Wheme, onder gewijzigde uitgangspunten, residueel doorgerekend. Deze notitie dient als toelichting op de gehanteerde werkwijze, de berekening en de daarin gehanteerde uitgangspunten.

Vraagstelling

Het huidige bestemmingsplan Malburg- De Wheme uit 2008 voorziet in de bouw van 8 woontorens met in totaal 96 appartementen. Bij doorrekeningen bleek dat het voorziene plan niet haalbaar was. Hierop is een andere invulling van het plan uitgewerkt. Hierin is uitgegaan van een wooncomplex en grondgebonden woningen. Daarnaast wordt er ook gedacht aan een driespanner met kleinere woningen in plaats van een tweespanner. De gemeenteraad vraagt zich af waarom de bouwmogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan niet benut worden.

Aan PAS bv is gevraagd om het bouwplan op basis van het vigerende bestemmingsplan residueel door te rekenen.

2 Uitgangspunten

In het kader van de residuele doorrekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De torens zijn allen identiek aan elkaar.
- Vanwege de geldende parkeernormen is het niet mogelijk om 5 woonlagen te realiseren.
- Qua woningdifferentiatie is er sprake van 2 woningtypes, namelijk één van 70 m² GO (middenduur) en één van 110 m² GO (duur).
- Elke toren bestaat uit 5 woonlagen (13 woningen) en een halfverdiepte parkeergarage met:
 - woonlagen met 3 middendure appartementen;

- 2 woonlagen met 2 dure appartementen.
- De halfverdiepte parkeergarage biedt ruimte aan 18 parkeerplaatsen.
- De oppervlakte van de parkeergarage is bepaald aan de hand van pagina 6 van het VO uit 2008.
- De opbrengsten van de parkeerplaatsen zijn verdisconteerd in de V.O.N. prijzen van de woningen.

2.1 Gebruikte stukken

Voor de residuele berekening hebben wij ons gebaseerd op de volgende stukken:

- Het VO van het project Malburg- De Wheme d.d. 17-01-2008.
- Het bestemmingsplan Malburgen – De Wheme, vastgesteld op 30-05-2011.
- E-mail Rien Maters d.d. 31-03-2021.

2.2 Werkwijze

Aan de hand van een Quickscan hebben wij de marktwaarde per m² GO bepaald voor appartementen op de desbetreffende projectlocatie. Zowel de bouwkosten als de bijkomende kosten inclusief winst en risico zijn normatief ingeschat. Vervolgens is de residuele grondwaarde van de woningen (per toren) bepaald. Tot slot zijn de investeringskosten van de halfverdiepte parkeergarage hierop in mindering gebracht.

3 Marktwaaarde

Op basis van een quickscan is een marktonderzoek gedaan naar nieuwbouw- appartementen in Arnhem en bestaande bouw in de omgeving Malburg (bijlage quickscan). Op basis van deze quickscan zijn de opbrengsten als volgt:

- de gemiddelde opbrengst per m² GO voor de middendure appartementen op ca. € 3.750,-- per m² GO.
- de gemiddelde opbrengst per m² GO voor de dure appartementen op ca. € 3.650,-- per m² GO.

Hierbij is het gemiddelde genomen van de nieuwbouw referenties en de referenties van de bestaande bouw in de omgeving van Malburgen. De reden hiervoor is dat het gros van de nieuwbouw referenties bestaat uit appartementen op (veel) aantrekkelijkere locaties. Daarnaast zijn de prijzen van bestaande bouw niet vergelijkbaar met de huidige nieuwbouw gezien de eisen met betrekking tot duurzaamheid (gasloos, BENG e.d.). Door het gemiddelde te nemen van nieuwbouw en bestaande bouw is er wel rekening gehouden met de meerwaarde van de nieuwbouw.

4 Bouwkosten

De bouwkosten zijn normatief ingeschat. Hiervoor is gebruik gemaakt van onder andere de bouwkostenkompas. Wat betreft het type nieuwbouw is aangesloten bij het type 'portiekwoning vanaf 4 bouwlagen'. Uitgaande van een basiskwaliteit en architectuur, en een gemiddelde verdiepingshoogte van 3,05m schatten wij de bouwkosten in op ca. € 475,-- per m³.

Voor de parkeergarage gaan we uit van een half verdiepte parkeergarage tot 750 m² bvo en eenzelfde basiskwaliteit. Dit resulteert in bouwkosten van ca. € 770,-- per m² bvo.

4.1 Bijkomende kosten

Onder bijkomende kosten wordt onder andere verstaan de honoraria van architect en adviseurs (bouwfysisch, constructeur, geluid etc.), ontwikkelkosten, makelaars- en representatiekosten, leges en aansluitkosten en notariskosten. Ook is hierin een percentage opgenomen voor onvoorziene kosten. De bijkomende kosten zijn voor dit project normatief ingeschat op 25,5% over de bouwkosten. Hierin is ook rekening gehouden met de algemene kosten (AK) van de ontwikkelaar. Voor de parkeer laag ligt dit percentage iets lager, namelijk 20%.

4.2 Winst en risico (W&R)

Het winst en risico marge is een vergoeding voor de ontwikkelaar inzake het gelopen risico plus een aanvaardbaar percentage winst. Op basis van ervaringscijfers binnen onze dagelijkse adviespraktijk gaan wij uit van een winst en risico marge van 7,5% over de bouwkosten. Voor de parkeer laag gaan we uit van een W&R marge van 4%. In feite hangt het percentage W&R nauw samen met de rendementseis van de ontwikkelaar.

5 Residuele grondwaarde

De uitkomst van de berekening is opgenomen in bijlage 1. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten geldt een residuele grondwaarde voor de middendure en dure appartementen van respectievelijk € 33.000,-- en € 43.000,--.

Type	Middenduur	Duur	Totaal
m² GO	70	110	
Aantal	9	4	13
V.O.N. excl. btw	€ 218.200	€ 333.100	€ 3.296.200
Bouwkosten p. won.	€ 139.100	€ 218.300	€ 2.125.100
Bijkomende kosten (inc. ak) p. won.	€ 35.500	€ 55.700	€ 542.300
Winst en risico p. won.	€ 10.400	€ 16.400	€ 159.200
Stichtingskosten excl. Btw	€ 185.000	€ 290.400	€ 2.826.600
Grondopbrengst woningen	€ 33.000	€ 43.000	€ 469.000
Investeringskosten parkeerlaag			€ -582.000
Residuele grondwaarde per toren			€ -113.000

Per toren bedraagt de grondopbrengst over alle woningen ca. € 469.000,--. De investeringskosten van de halfverdiepte parkeergarage bedragen ca. € 582.000,--. De residuele grondwaarde na verrekening hiervan bedraagt € 113.000,-- negatief, per toren.

6 Conclusie

De residuele berekening laat een negatief resultaat per toren zien. Dit houdt in dat een plan welke voorziet in het maximaal toegestane bouwvolume conform bestemmingsplan niet haalbaar is onder genoemde woningdifferentiatie en uitgangspunten. Beperkende factoren hierin zijn in eerste instantie de parkeernorm. Daarnaast ligt de opbrengstpotentie in dit deel van Arnhem beduidend lager.

Verder geldt nog dat de bouwkosten hoger kunnen uitvallen afhankelijk van het beoogde kwaliteitsniveau en de architectuur. Er is uitgegaan van een degelijke kwaliteit. Gezien de referentiebeelden uit het VO van 2008, de ligging van het plangebied aan het water en het feit dat de woontorens een 'landmark' vormen is het niet ondenkbaar dat een hogere kwaliteit en architectuur wenselijk is. De bouwkosten kunnen hierdoor toenemen wat een verder nadelig effect heeft op het resultaat.

Bijlagen

1. Residuele grondwaardeberekening
2. Parkeerexploitatie
3. Quicksan opbrengsten appartementen