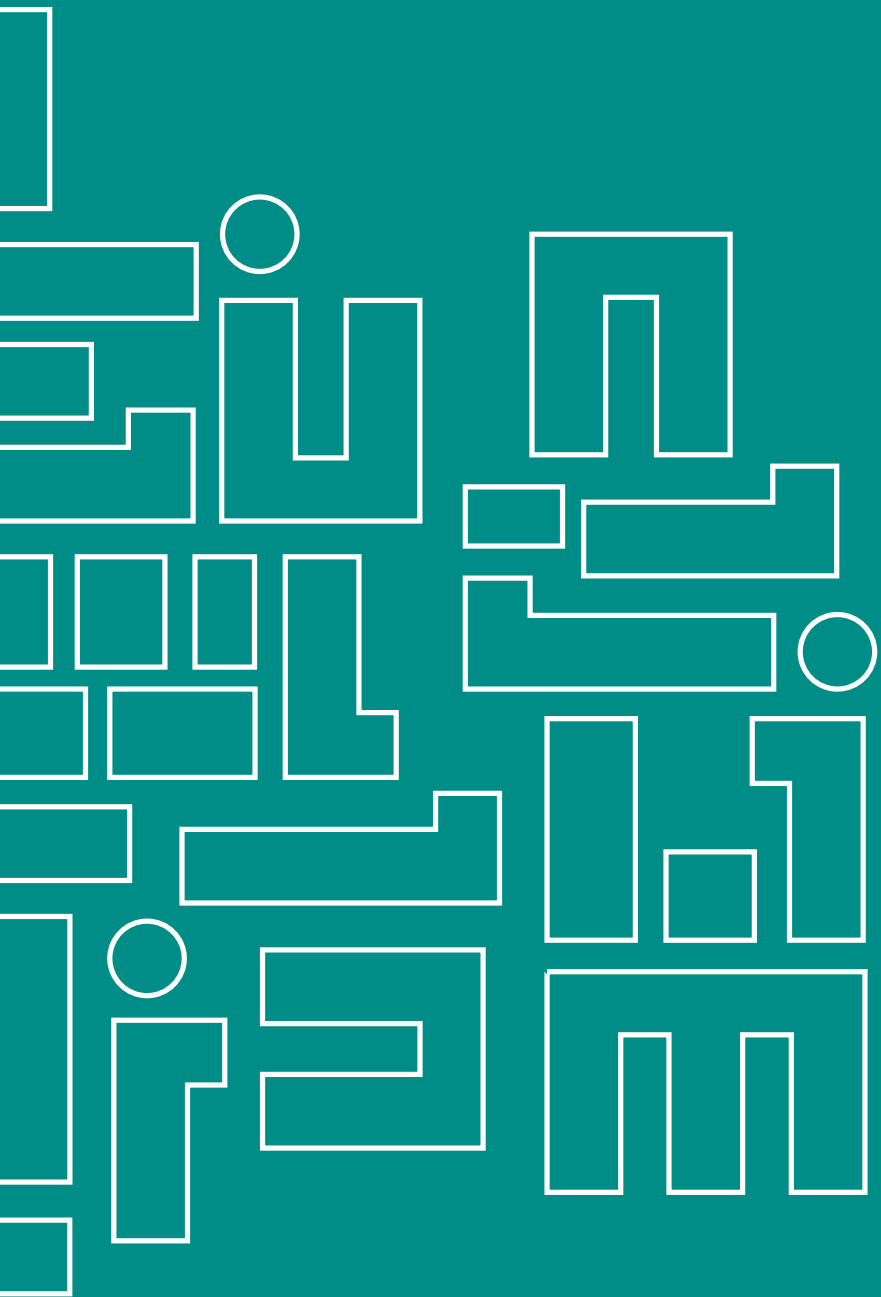




Rekenen aan gebiedsontwikkeling

Commissie BWB & POR
29 september 2023

Vandaag

Tijdstip:

9.30 - 12.00

Aan tafel:

- Maarten Janssen (Amvest)
- Jeroen de Jong (BPD)
- Mark Nijenhuis (Amvest)
- Wout van der Heijden (Kickstad / Voorzitter POR)

Locatie:

Suze Groenewegzaal, Stadhuis

Beschikbaar tijdens gesprek:

- Willem Apperloo (Havensteder)
- Gerben In 't Hout (Woonstad)
- Allard Leyten (Leijten)
- Helma Born (BPD)
- Ton Heijmans (Drees & Sommer)

Agenda

1. Kennismaking & vraag

Wout van der Heijden (15 min)

2. Rekenen aan gebiedsontwikkeling

Maarten Janssen (15 min)

3. De diepte in:

- **De business case van een middenhuur woning**
Jeroen de Jong (15 min)
- **Rekenen aan politieke keuzes**
Mark Nijenhuis (15 min)

Pauze (15 min)

4. Vragen & gesprek (60 min)

5. Samenvatting & afronding

Wout van der Heijden (15 min)

Kennismaking & vraag

Wout van der Heijden – Voorzitter POR

In Rotterdam doen we het anders!



Doel & resultaat vandaag

Doel:

- inzicht bieden in het **proces van rekenen aan gebiedsontwikkeling** van bouwers, ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties
- inzicht bieden in het **effect van beleidsmaatregelen** ten aanzien van de woningmarkt

Resultaat:

- begrip voor elkaar
- snappen van elkaars belangen en rol

Check-in

Wat wilt u vandaag leren over
rekenen aan gebiedsontwikkeling?

Introductie rekenen in gebiedsontwikkeling

Maarten Janssen – Amvest

Samenvatting vorige sessie (i)

Hoe werkt Projectontwikkeling?



Projectontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de ontwikkeling of transformatie van een gebied.

Samenvatting vorige sessie (ii)

Ontwikkelen duurt lang....

■ Verwerving grond of bestaande bouw	0,5 – 1 jaar
■ Ambities en programmering formuleren met gemeente + participatie	1 – 2 jaar
■ Bestemmingsplan wijzigen	1,5 – 2 jaar
■ Bezwaren?	1 – 1,5 jaar
■ Planuitwerking	1 – 1,5 jaar
■ Omgevingsvergunning	0,5 – 1,5 jaar
■ Bezwaren?	1,5 – 2 jaar
■ Bouwtijd	2,5 – 3 jaar

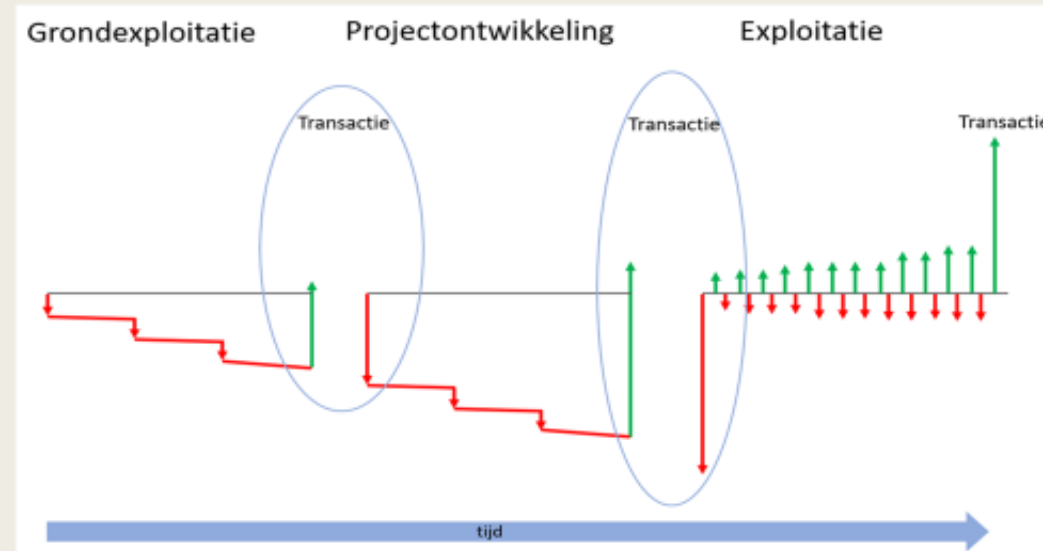
Totaal gemiddeld ontwikkeltijd 8,5 - 10 jaar

bron: Stebru – pres raadsie Den Haag

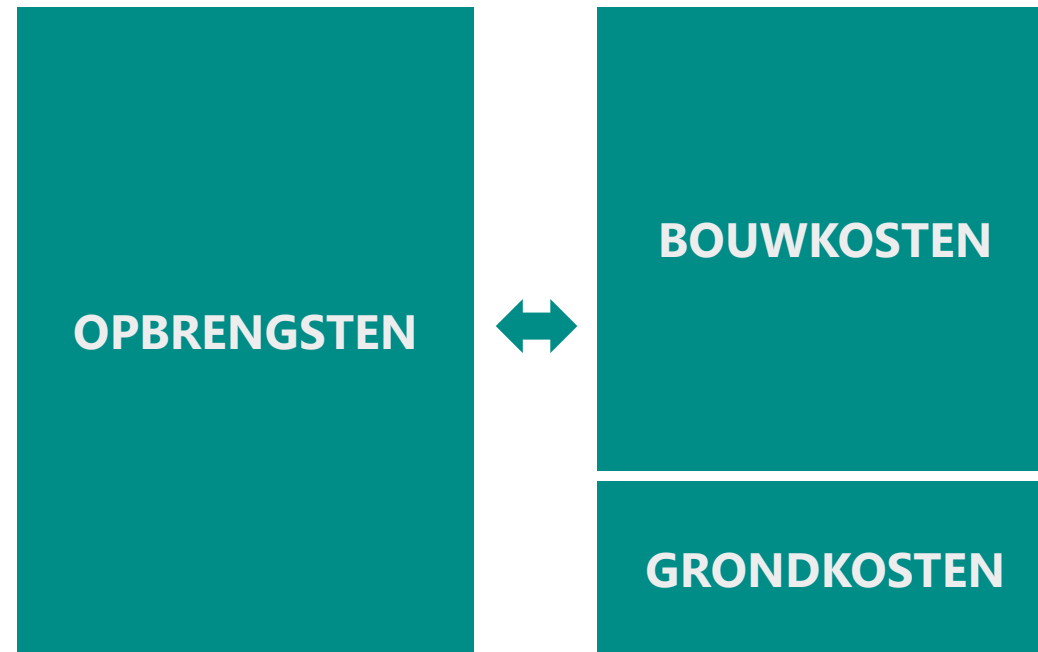
Samenvatting vorige sessie (iii)

... en levert pas aan het eind geld op

- kunst van het verbinden
- integrale opgaven
- lang tijdspad
- voorinvesteren

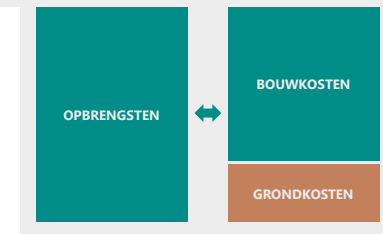


Wanneer is een project haalbaar?



It takes three to tango!

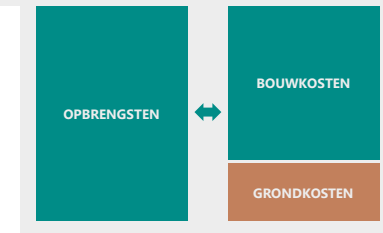
Grondkosten



- **Grondkosten**
 - Aankoopwaarde + rente of index
 - Sloopkosten
 - Bodemsanering
 - Verplaatsings- en verhuiskosten bedrijven en bewoners
- **Verwervingsprijs gebaseerd op dan bekende informatie**
 - VON prijzen, bouwkosten en beleid
- **Residuele grondwaarde methodiek om te bepalen wat grond waard is**

Een project is haalbaar als Grondwaarde $\geq$ Grondkosten

Grondkosten

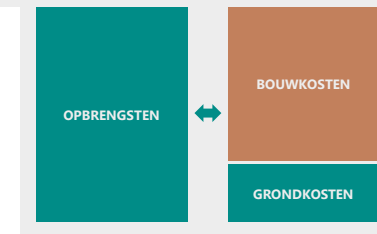


Actualiteit:

- Schaarste van bouwlocaties is prijs opdrijvend
- Bestemmingswijziging & Omgevingswet per 1-1-2024
- Stijging sociale grondprijzen? (coalitie akkoord voornemen)

Bouwkosten

Wat verstaan we onder bouwkosten



Directe bouwkosten

- Fundering
- Skelet
- Daken
- Gevel
- Binnenwanden
- Vloeren
- Trappen en hellingen
- Plafonds
- Afwerkingspakketten
- W – installaties
- E – installaties
- Lift en transport
- Vaste voorzieningen
- Terrein
- Losse Inventaris



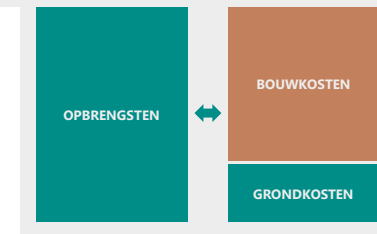
Opslagen over de bouwkosten of te wel “staartkosten”

- Algemene bouwplaatskosten
- Architect en adviseurs
- Leges
- Aansluitkosten
nutsvoorzieningen / wko
- Car verzekering
- Winst en risico



Totale bouwkosten (excl BTW)

Bouwkosten



Binnenstedelijk bouwen duurder dan bouwen in de wei

- Gestapeld bouwen is duurder dan eensgezinswoningen (complexere bouwsystematiek, zwaardere eisen en hogere ambities)
- Kleinere woningen kosten per m2 meer dan grotere woningen (meer materiaal per m2)
- Hogere bouwplaatskosten (beperkte ruimte/ hogere veiligheidseisen/ hogere transportkosten)

Bouwkosten afgelopen 10 jaar hard gestegen

(Bron: Drees & Sommer)

Appartement van 70m2 GBO in wooncomplex tot 70m hoog

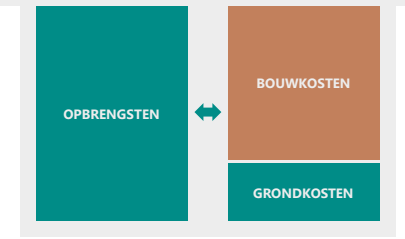
2013: ca. 1100 eur/m2

2023: ca. 2200 eur/m2

Door:

- Stijging materialen → (oververhitte markt, Oekraïne – effect, energiekosten)
- Stijging lonen → (inflatie, oververhitte markt met veelvuldig gebruik van zzp-contracten)
- Stijging staartkosten → (oververhitte markt, regelgeving (meer risico-opslag)
- Aanscherping bouwbesluit → (EPC, BENG) -> installatiekosten gemiddeld per appartement 38K vs 16K in 2016
- Gemeentelijk programma → (20% sociaal, 45% middenhuur, 35% markt)
- Stapeling van ambities in kavelpaspoort → (hoogwaardige architectuur, energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusief)

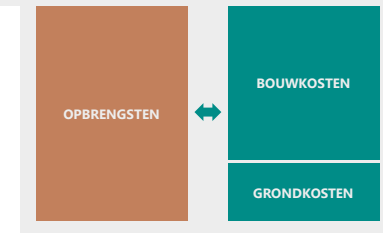
Bouwkosten



Actualiteit:

- **Steeds meer bouwen in stedelijk gebied bouwen**
 - Gestapeld bouwen is duurder dan eengezinswoningen
 - Kleinere woningen kosten per m2 meer dan grotere woningen
 - Duurdere bouwplaatsen
 - Langere procedures, meer bezwaren, meer onzekerheid
- **Kostenverhogende trends zetten door**
 - Energiekosten
 - Arbeidsloon in CAO's omhoog, ZZP-lonen dalen op termijn
 - Duurzamer bouwen (Paris proof), natuurinclusief, klimaatadaptatie
- **Voorziene aanbestedingsvoordelen door afnemende bouwproductie**

Opbrengsten - woningen



- **Koopwoningen**

- Hypotheekrente hard gestegen
- Besteedbaar inkomen door inflatie onder druk
- Lage werkloosheid

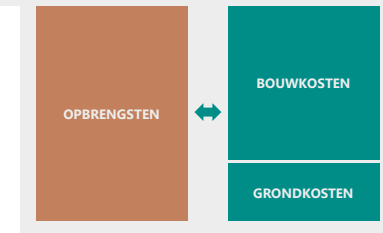
- **Huurwoningen (vrije sector en middenhuur)**

- Relatief laag rendement gekoppeld aan zekerheid op lange termijn
- Rendementseisen van beleggers gestegen als gevolg van:
 - Gestegen rente op kapitaalmarkt (geld is duurder geworden)
 - Opslag ten opzichte van bijvoorbeeld overheidsobligaties
 - Lagere huurinkomsten door verdere regulering
 - Hoger risico-profiel woonvastgoed door continue beleidswijzigingen

- **Sociale huurwoningen**

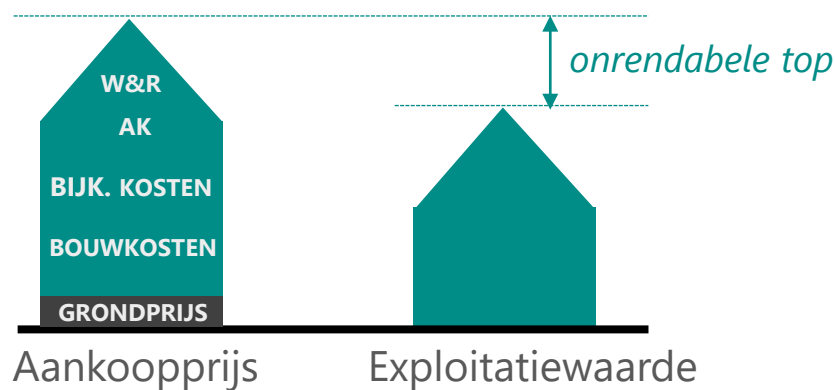
- Negatieve opbrengsten

Opbrengsten - woningcorporaties



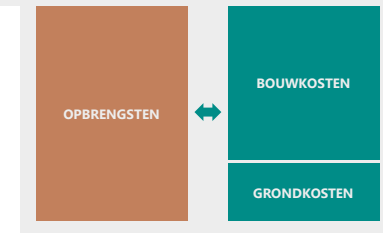
- Maatschappelijk belang dus geborgd lenen
- Huren bewegen niet mee met de markt
- Grote opgave m.b.t. verduurzaming bestaande portefeuille
- Onrendabele top gaat uiteindelijk ten koste van eigen vermogen (jezelf opeten)

Rekenvoorbeeld: met 3,5% rente en investering van 280.000 is alleen de rente al hoger dan de jaarhuur (bij € 806)



Maximale investeringen cq. uitneemwaarden				
disconto	H1: €633,25	H2: €678,66	H3: €763,47	
2,0%	€ 246.500	€ 259.500	€ 265.500	
2,5%	€ 231.500	€ 244.000	€ 249.500	
3,0%	€ 217.500	€ 229.500	€ 235.000	
3,5%	€ 204.500	€ 216.000	€ 221.500	
4,0%	€ 192.500	€ 203.000	€ 208.500	

Opbrengsten



Actualiteit:

- Kopers en beleggers betalen minder voor dezelfde nieuwbouwwoning
- Bij gelijkblijvende of stijgende bouwkosten betekent dat een forse daling van de grondwaarde
- Hierdoor zijn veel projecten onhaalbaar geworden, waardoor er fors minder nieuw gebouwd wordt -> oplopend woningtekort

Waarom is haalbaarheid zo belangrijk?

- Winst nodig voor bedrijfscontinuïteit en in relatie tot risico
- Rendement op belegging vereist (veelal pensioenfondsen)
- Haalbaarheidstoets bestemmingsplan

Samengevat

**De vraag naar woningen blijft groot,
het woningtekort ook**

**Bouwkosten dalen mogelijk licht,
inflatie onzeker, rente stijgt**

**Opbrengsten staan verder onder
druk**

Gevolgen:

- Steeds meer projecten zijn niet rendabel te ontwikkelen
- Spanning tussen kwaliteit/duurzaamheid, betaalbaarheid en woninggrootte neemt verder toe
- “Wachten op betere tijden”

De productie valt nu al stil!
Accepteren we dit of grijpen we in?

De diepte in...

De business case van een middenhuur woning

Jeroen de Jong – BPD



Gebiedsontwikkelingsproces

0 TOT X JAAR....

Grondfinanciering

Idee &
initiatief

5 TOT 15 JAAR OF MEER

Grondexploitatie

Ontwerp & haalbaarheid

3 TOT 5 JAAR

Opstalexploitatie

Realisatie & uitvoering

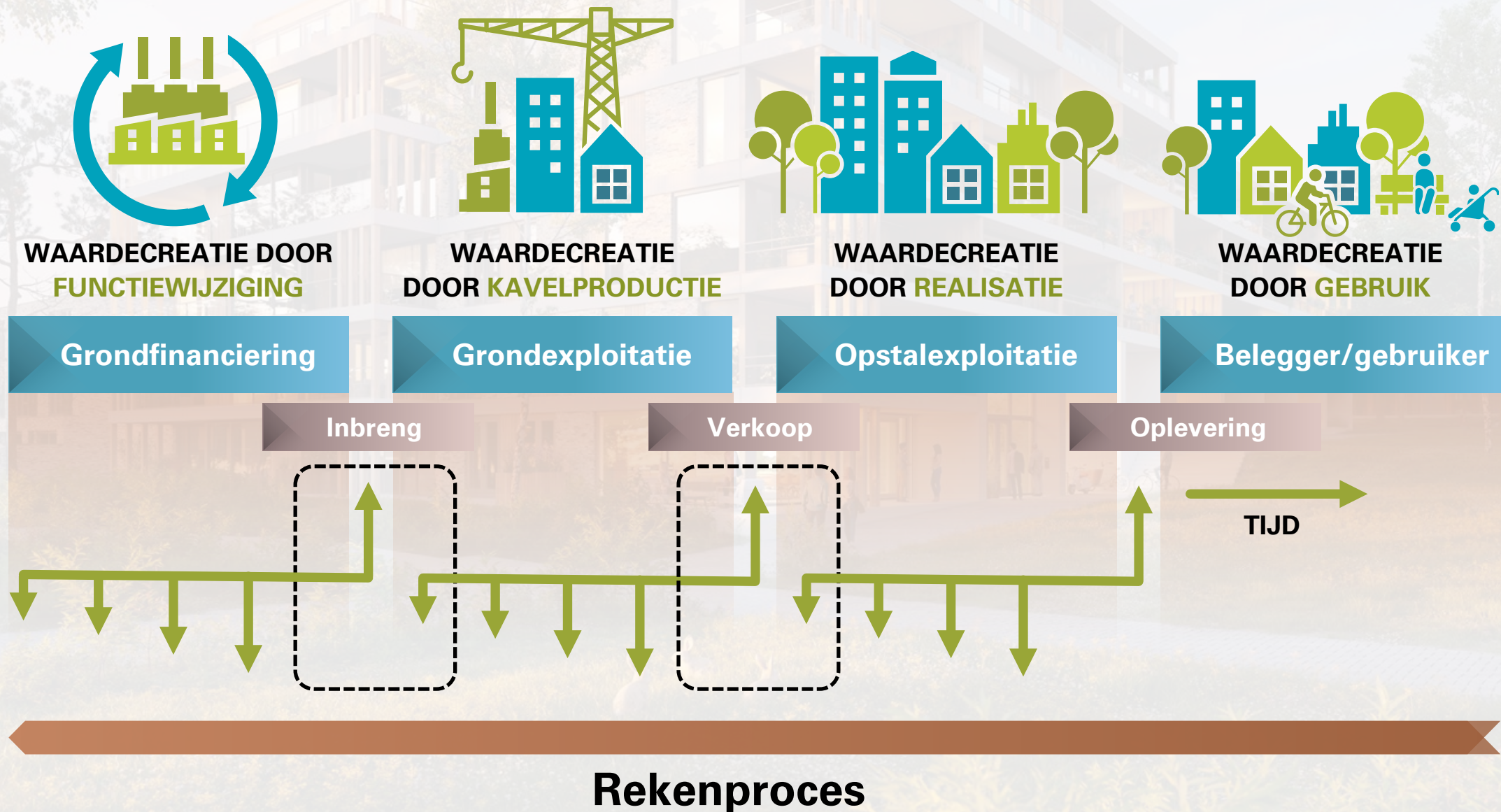
5 TOT 30 - 100 JAAR

Belegger/gebruiker

Beheer & exploitatie

4x4

Waardecreatie en proces gebiedsontwikkeling



Residueel rekenen



Bouw- en beheerproces

Uitleg: Uitgangspunten belegger en vastgoedexploitatie

UITGANGSPUNTEN - middenhuur woningen

Huurwoning	81 m2 BVO	
Gebruiksoppervlak	74%	60,0 m2 GBO
Huurprijs	15,83	per m2 gbo / maand
Huur per maand	950,00	€ per maand
Doorlooptijd	20	jaar
Huurindex:	3,0%	per jaar
Eigenaarslasten	15	per m2 bvo / jaar
Onderhoud	20	per m2 bvo / jaar
Kostenindex:	3,0%	per jaar
Eindwaarde	4,5%	
Rendementseis/financiering	6,0%	IRR

Oppervlakte woning
(relevant voor huurder)

Huur per maand

Huurstijging (per jaar)

Kosten belegger

Waardebepaling bij
verkoop

Kosten financiering
(rendement + rente)

Uitleg: Berekening belegger en vastgoedexploitatie

jaren	huur	opbrengst	exit waarde	lasten	onderhoud	saldo eind	saldo contant	
	per maand	per jaar		per jaar	per jaar	per jaar	per jaar	
1	950	11.400		1.216	1.622	8.562	8.078	Huur per jaar
2	979	11.742		-1.253	-1.670	8.819	7.849	
3	1.008	12.094		-1.290	-1.720	9.084	7.627	Huur + huurstijging
4	1.038	12.457		-1.329	-1.772	9.356	7.411	
5	1.069	12.831		-1.369	-1.825	9.637	7.201	
6	1.101	13.216		-1.410	-1.880	9.926	6.997	Jaarlijkse kosten
7	1.134	13.612		-1.452	-1.936	10.224	6.799	
8	1.168	14.021		-1.496	-1.994	10.530	6.607	
9	1.203	14.441		-1.541	-2.054	10.846	6.420	Jaar resultaat
10	1.240	14.874		-1.587	-2.116	11.172	6.238	
11	1.277	15.321		-1.634	-2.179	11.507	6.062	
12	1.315	15.780		-1.684	-2.245	11.852	5.890	
13	1.354	16.254		-1.734	-2.312	12.208	5.723	Jaar resultaat na aftrek fin.kosten
14	1.395	16.741		-1.786	-2.381	12.574	5.561	
15	1.437	17.244		-1.840	-2.453	12.951	5.404	
16	1.480	17.761		-1.895	-2.526	13.340	5.251	
17	1.524	18.294		-1.952	-2.602	13.740	5.102	
18	1.570	18.842		-2.010	-2.680	14.152	4.958	
19	1.617	19.408		-2.071	-2.761	14.577	4.818	
20	1.666	19.990	457.548	-2.133	-2.844	472.562	147.347	Waarde bij verkoop
WAARDE VON							267.000	Waarde totaal

Residueel rekenen



Bouw- en beheerproces

Uitleg: Uitgangspunten en berekening ontwikkelaar

Bouwexploitatie

ONTWIKKELAAR

Uitgangspunten berekening

Bouwkosten (incl afbouw) 1.950 per m² BVO

Bijkomende kosten 15% over bouwkosten

Algemene Kosten 4% over bouw-, bijkomende kosten

Winst & Risico 6% van VON excl BTW

Aanneemsom (kosten die aannemer in rekening brengt)

Kosten Ontwerp (Architect), constructeur, leges... enz

Kosten Ontwikkelaar (Personeel, huisvesting, overhead, enz)

Winst & Risico:
Marge Ontwikkelaar

Uitleg: Berekening ontwikkelaar en opstalexploitatie

Bouwexploitatie – residuele grondwaarde

Residuele grondwaarde berekening

Waarde excl BTW	21%	220.661
Bouwkosten (incl afbouw)	1.950	-158.108
Bijkomende kosten	15%	-23.716
Algemene Kosten	4%	-7.273
Winst & Risico	6%	-13.240
subtotaal		-202.337
Residuele grondwaarde		18.324
Grondquote		8%

Beleggingswaarde (excl. BTW)
(€ 267.000,- minus 21% BTW)

Totaal kosten bouw- en
ontwikkeling

Residu=grondwaarde
(= opbrengst grondexploitatie)

Residueel rekenen



Bouw- en beheerproces

Uitleg: Rekenmodel

index	jaren	huur	opbrengst	exit waarde	lasten	onderhoud	saldo eind	saldo contant
		per maand	per jaar		per jaar	per jaar	per jaar	per jaar
nvt	1	950	11.400		-1.216	-1.622	8.562	8.078
ja	2	979	11.742		-1.253	-1.670	8.819	7.849
ja	3	1.008	12.094		-1.290	-1.720	9.084	7.627
ja	4	1.038	12.457		-1.329	-1.772	9.356	7.411
ja	5	1.069	12.831		-1.369	-1.825	9.637	7.201
ja	6	1.101	13.216		-1.410	-1.880	9.926	6.997
ja	7	1.134	13.612		-1.452	-1.936	10.224	6.799
ja	8	1.168	14.021		-1.496	-1.994	10.530	6.607
ja	9	1.203	14.441		-1.541	-2.054	10.846	6.420
ja	10	1.240	14.874		-1.587	-2.116	11.172	6.238
ja	11	1.277	15.321		-1.634	-2.179	11.507	6.062
ja	12	1.315	15.780		-1.684	-2.245	11.852	5.890
ja	13	1.354	16.254		-1.734	-2.312	12.208	5.723
ja	14	1.395	16.741		-1.786	-2.381	12.574	5.561
ja	15	1.437	17.244		-1.840	-2.453	12.951	5.404
ja	16	1.480	17.761		-1.895	-2.526	13.340	5.251
ja	17	1.524	18.294		-1.952	-2.602	13.740	5.102
ja	18	1.570	18.842		-2.010	-2.680	14.152	4.958
ja	19	1.617	19.408		-2.071	-2.761	14.577	4.818
ja	20	1.666	19.990	457.548	-2.133	-2.844	472.562	147.347
WAARDE VON							267.000	
BAR							4,27%	

Uitleg: Resumé

- Oppervlakte woning grote invloed op haalbaarheid
- Bij stijgende bouwkosten en gereguleerde huren, staat haalbaarheid onder druk
- Door stijgende rente op kapitaalmarkt staan kosten van financiering onder druk
- Om minimaal rendement te borgen, betalen beleggers minder
- Hypotheek op de toekomst onverstandig (restwaarde inzetten tbv haalbaarheid)

De diepte in...

Rekenen aan politieke keuzes

Mark Nijenhuis – Amvest

Rekenvoorbeeld

Op basis van beleid ca. 2018 & cijfers 2023

Grondexploitatie

Grondexploitatie		Totaal	
Aankoop oud bedrijfspand		€	4.000.000
Overdrachtsbelasting	10,40%	€	416.000
Bouwrijp maken (slopen/saneren/riolering/bouwwegen)		€	1.000.000
Woonrijp maken (wegen/groen/speelvoorzieningen etc)		€	1.500.000
Kosten bestemmingsplan (advies, onderzoek, procedure)		€	500.000
Kosten gemeentelijk apparaat		€	500.000
Financieringslasten		€	500.000
Totale kosten grondexploitatie (D)		€	8.416.000
Verkoop bouwkavels (100 woningen)		€	8.932.167

Resultaat (moet > € 0 zijn ivm haalbaarheid bestemmingsplan) € **516.167**

Gebiedsontwikkeling

Opstalontwikkeling	Totaal
Verkoopopbrengst 100 woningen	€ 46.796.303
Verkoopopbrengst excl. BTW (A)	€ 38.674.630
Bouwkosten	€ 22.500.000
Bijkomende kosten	€ 3.375.000
AK/Winst	€ 3.867.463
Totaal kosten (B)	€ 29.742.463
	€ -
Residuele Grondwaarde (A-B) = C	€ 8.932.167

Grondexploitatie	Totaal
Aankoop oud bedrijfspand	€ 4.000.000
Overdrachtsbelasting	€ 416.000
Bouwrijp maken (slopen/saneren/riolering/bouwwegen)	€ 1.000.000
Woonrijp maken (wegen/groen/speelvoorzieningen etc)	€ 1.500.000
Plankosten bestemmingsplan	€ 500.000
Kosten gemeentelijk apparaat	€ 500.000
Financieringslasten	€ 500.000
Totale kosten grondexploitatie (D)	€ 8.416.000
Saldo grondexploitatie (C-D)	€ 516.167

Gebiedsontwikkeling met woningprogrammering van 5 jaar geleden

Opstalontwikkeling	Sociale huur	Vrije sector huur	Vrije sector koop	Totaal
Aandeel	10%	20%	70%	100%
Aantal woningen	10 st	20 st	70 st	100
m2 woonoppervlak	50 m2	70 m2	80 m2	
Huur per mnd/ prijs per m2	€ 725 per mnd	€ 1.500 per mnd	€ 6.400 per m2	
Huur per jaar	€ 8.700	€ 18.000		
BAR corporatie/belegger	3,50%	4,25%		
Verkoopopbrengst woningen	€ 248.571	€ 423.529	€ 512.000	€ 46.796.303
Verkoopopbrengst excl. BTW (A)	€ 205.431	€ 350.024	€ 423.140	€ 38.674.630
Bouwkosten	€ 150.000	€ 210.000	€ 240.000	€ 22.500.000
Bijkomende kosten	€ 22.500	€ 31.500	€ 36.000	€ 3.375.000
AK/Winst	€ 20.543	€ 35.002	€ 42.314	€ 3.867.463
Totaal kosten (B)	€ 193.043	€ 276.502	€ 318.314	€ 29.742.463
				€ -
Grondwaarde (A-B) = C	€ 12.388	€ 73.522	€ 104.826	€ 8.932.167

Grondexploitatie	Totaal
Totale kosten grondexploitatie (D)	€ 8.416.000
Saldo grondexploitatie (C-D)	€ 516.167

Rekenvoorbeeld:

verhoging van percentage betaalbaar

Gebiedsontwikkeling (per heden: 65% betaalbaar wonen)

Opstalontwikkeling	Sociale huur	Sociale koop	Middenhuur	Vrije sector huur	Vrije sector koop	Totaal
Aandeel	25%	10%	30%	10%	25%	100%
Aantal woningen	25 st	10 st	30 st	10 st	25 st	100
m2 woonoppervlak	50 m2	55 m2	55 m2	70 m2	80 m2	
Huur per mnd/ prijs per m2	€ 725 per m	€ 6.400 per m	€ 1.100 per m	€ 1.500 per m	€ 6.400 per m2	
Huur per jaar	€ 8.700		€ 13.200	€ 18.000		
BAR corporatie/belegger	3,50%		4,25%	4,25%		
Verkoopopbrengst woningen	€ 248.571	€ 352.000	€ 310.588	€ 423.529	€ 512.000	€ 36.087.227
Verkoopopbrengst excl. BTW	€ 205.431	€ 290.909	€ 256.684	€ 350.024	€ 423.140	€ 29.824.154
Bouwkosten	€ 150.000	€ 165.000	€ 165.000	€ 210.000	€ 240.000	€ 18.450.000
Bijkomende kosten	€ 22.500	€ 24.750	€ 24.750	€ 31.500	€ 36.000	€ 2.767.500
AK/Winst	€ 20.543	€ 29.091	€ 25.668	€ 35.002	€ 42.314	€ 2.982.415
Totaal kosten (B)	€ 193.043	€ 218.841	€ 215.418	€ 276.502	€ 318.314	€ 24.199.915
						€ -
Grondwaarde (A-B) = C	€ 12.388	€ 72.068	€ 41.266	€ 73.522	€ 104.826	€ 5.624.239

Grondexploitatie	Totaal
Totale kosten grondexploitatie (D)	€ 8.416.000
Saldo grondexploitatie (C-D)	€ -2.791.761

Rekenvoorbeeld:

verkleining bandbreedte middenhuur

Gebiedsontwikkeling (regulering middenhuur)

Opstalontwikkeling	Sociale huur	Sociale koop	Middenhuur	Vrije sector huur	Vrije sector koop	Totaal
Aandeel	25%	10%	30%	10%	25%	100%
Aantal woningen	25 st	10 st	30 st	10 st	25 st	100
m2 woonoppervlak	50 m2	55 m2	55 m2	70 m2	80 m2	
Huur per mnd/ prijs per m2	€ 725 per m	€ 6.400 per m	€ 1.000 per m	€ 1.500 per m	€ 6.400 per m2	
Huur per jaar	€ 8.700		€ 12.000	€ 18.000		
BAR corporatie/belegger	3,50%		4,25%	4,25%		
Verkoopopbrengst woningen	€ 248.571	€ 352.000	€ 282.353	€ 423.529	€ 512.000	€ 35.240.168
Verkoopopbrengst excl. BTW (A)	€ 205.431	€ 290.909	€ 233.350	€ 350.024	€ 423.140	€ 29.124.106
Bouwkosten	€ 150.000	€ 165.000	€ 165.000	€ 210.000	€ 240.000	€ 18.450.000
Bijkomende kosten	€ 22.500	€ 24.750	€ 24.750	€ 31.500	€ 36.000	€ 2.767.500
AK/Winst	€ 20.543	€ 29.091	€ 23.335	€ 35.002	€ 42.314	€ 2.912.411
Totaal kosten (B)	€ 193.043	€ 218.841	€ 213.085	€ 276.502	€ 318.314	€ 24.129.911
						€ -
Grondwaarde (A-B) = C	€ 12.388	€ 72.068	€ 20.265	€ 73.522	€ 104.826	€ 4.994.195

Grondexploitatie	Totaal
Totale kosten grondexploitatie (D)	€ 8.416.000
Saldo grondexploitatie (C-D)	€ -3.421.805

Rekenvoorbeeld:

grotere woningen sociaal / middenhuur

Gebiedsontwikkeling (beleidsmaatregelen: afmetingen; verkoopprijzen)

Opstalontwikkeling	Sociale huur	Sociale koop	Middenhuur	Vrije sector huur	Vrije sector koop	Totaal
Aandeel	25%	10%	30%	10%	25%	100%
Aantal woningen	25 st	10 st	30 st	10 st	25 st	100
m2 woonoppervlak	50 m2	60 m2	60 m2	70 m2	80 m2	
Huur per mnd/ prijs per m2	€ 725 per m	€ 5.917 per m	€ 1.000 per m	€ 1.500 per m	€ 6.400 per m2	
Huur per jaar	€ 8.700		€ 12.000	€ 18.000		
BAR corporatie/belegger	3,50%		4,25%	4,25%		
Verkoopopbrengst woningen	€ 248.571	€ 355.000	€ 282.353	€ 423.529	€ 512.000	€ 35.270.168
Verkoopopbrengst excl. BTW	€ 205.431	€ 293.388	€ 233.350	€ 350.024	€ 423.140	€ 29.148.899
Bouwkosten	€ 150.000	€ 180.000	€ 180.000	€ 210.000	€ 240.000	€ 19.050.000
Bijkomende kosten	€ 22.500	€ 27.000	€ 27.000	€ 31.500	€ 36.000	€ 2.857.500
AK/Winst	€ 20.543	€ 29.339	€ 23.335	€ 35.002	€ 42.314	€ 2.914.890
Totaal kosten (B)	€ 193.043	€ 236.339	€ 230.335	€ 276.502	€ 318.314	€ 24.822.390
						€ -
Grondwaarde (A-B) = C	€ 12.388	€ 57.050	€ 3.015	€ 73.522	€ 104.826	€ 4.326.509

Grondexploitatie	Totaal
Totale kosten grondexploitatie (D)	€ 8.416.000
Saldo grondexploitatie (C-D)	€ -4.089.491

Rekenvoorbeeld:

verduurzaming

Gebiedsontwikkeling (Duurzaamheid: houtbouw, circulariteit, etc)

Opstalontwikkeling	Sociale huur	Sociale koop	Middenhuur	Vrije sector huur	Vrije sector koop	Totaal
Aandeel	25%	10%	30%	10%	25%	100%
Aantal woningen	25 st	10 st	30 st	10 st	25 st	100
m2 woonoppervlak	50 m2	60 m2	60 m2	70 m2	80 m2	
Huur per mnd/ prijs per m2	€ 725 per m2	€ 5.917 per m2	€ 1.000 per m2	€ 1.500 per m2	€ 6.400 per m2	
Huur per jaar	€ 8.700		€ 12.000	€ 18.000		
BAR corporatie/belegger	3,50%		4,25%	4,25%		
Verkoopopbrengst woningen	€ 248.571	€ 355.000	€ 282.353	€ 423.529	€ 512.000	€ 35.270.168
Verkoopopbrengst excl. BTW	€ 205.431	€ 293.388	€ 233.350	€ 350.024	€ 423.140	€ 29.148.899
Bouwkosten	€ 157.500	€ 189.000	€ 189.000	€ 220.500	€ 252.000	€ 20.002.500
Bijkomende kosten	€ 23.625	€ 28.350	€ 28.350	€ 33.075	€ 37.800	€ 3.000.375
AK/Winst	€ 20.543	€ 29.339	€ 23.335	€ 35.002	€ 42.314	€ 2.914.890
Totaal kosten (B)	€ 201.668	€ 246.689	€ 240.685	€ 288.577	€ 332.114	€ 25.917.765
						€ -
Grondwaarde (A-B) = C	€ 3.763	€ 46.700	€ -7.335	€ 61.447	€ 91.026	€ 3.231.134

Grondexploitatie	Totaal
Aankoop oud bedrijfspand	€ 4.000.000
Totale kosten grondexploitatie (D)	€ 8.416.000
Saldo grondexploitatie (C-D)	€ -5.184.866

Welke knoppen zijn nog meer van invloed?

Programmatistische wensen

bv buurthuis, rolstoel toegankelijke woningen, betaalbare werkruimte, etc.

Niet mogen uitponden

Stijging sociale grondprijs

(coalitie akkoord voornemen)

Wel / geen gebouwde parkeerplek

Etc.

Vragen & gesprek

Woningbouwers, beleggers en politici maken zich zorgen over nieuwbouw in Amsterdam. Marktpartijen vinden bouwprocedures te tijdrovend en grondprijzen te rigide. Coalitiepartijen GroenLinks en PvdA en stellen zich verzoenend op: 'We komen er alleen samen uit.'

Marc Kruyswijk
Tim Wagemakers
AMSTERDAM



Op het Amsterdamse stadhuis houden politici hun hart vast: op korte termijn komt wethouder Reinier van Dantzig (Woningbouw) met zijn prognoses rond de woningbouw én nieuwe bouwplannen. Al maanden waarschuwt hij in de gemeenteraad dat dit geen positief verhaal wordt: steeds meer projecten zijn amper rendabel te maken. Gemiddeld gaat slechts 50 tot 60 procent van de plannen door, maar gevreesd wordt dat dit percentage zal slinken. De door het stadsbestuur gestelde ambitie van jaarlijks 7500 woningen komt daardoor in gevaar.

Raadsleden Bastiaan Minderhoud (PvdA) en Nienke van Renssen (GroenLinks) spraken de afgelopen maanden veel marktpartijen en schrokken van het aantal plannen dat is afgeblazen. "Ik hoorde over architecten die ontslagen worden omdat de opdrachten opdrogen," zegt Minderhoud. "Dat is voor mij de kanarie in de kolenmijn."

Van Renssen: "En dat terwijl elke nieuwe betaalbare woning in de wooncrisis telt."

Koopschuw

Volgens Coen van Rooyen, directeur van branchevereniging WoningbouwersNL, veranderde alles in de zomer van 2022. "De energielasten explodeerden, de inflatie schoot omhoog en de rente ging van 1 naar 4 procent. De eerste maanden na de Russische inval in Oekraïne deden we nog of er niets aan de hand was, maar in de zomer kenterde het consumentenvertrouwen. Dat zag je in de onderzoeken van het Centraal Bureau voor de Statistiek en die van de Vereniging Eigen Huis."

Zo kromp het aantal nieuwbouwwoningen tot een minimum, aldus Van Rooyen. "Ondanks het landelijk tekort van vierhonderdduizend woningen hebben we de laagste nieuwbouwcijfers sinds 2013. Mensen werden koopschuw, maar ook beleggers dachten: ik doe even niet meer mee."

Dat komt door de hoge grondprijzen in Amsterdam en de stijgende bouwkosten, terwijl de waarde van huizen niet is meegegroeid, concludeert Gertjan van der Baan, algemeen directeur van Vesteda en voorzitter van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN). "Ontwikkelaars krijgen het gewoon niet meer rond. Als je wilt dat er huizen worden gebouwd, moet het sommetje uiteindelijk wel kloppen."

Van der Baan zegt dat ontwikkelaars altijd bij het einde van die som beginnen. "Wat is de woning die je bouwt waard? En dan: wat kost het om een huis te bouwen? Het draait om het verschil daartussen. Doordat de bouwkosten en de

'Door de hogere rente en de gestegen bouwkosten wordt de bouw veel duurder dan was berekend'

rente inmiddels sterk zijn gestegen, wordt de bouw veel duurder dan van tevoren was uitgerekend." Daardoor wordt de winstmarge kleiner, of speelt zelfs risico op verlies.

Flexibele grondprijzen

In een initiatiefvoorstel dat Van Renssen maandag met PvdA'er Minderhoud naar de Amsterdamse gemeenteraad stuurt, pleiten zij globaal voor twee grote veranderingen: beter overleg met kortere bouwprocedures als gevolg, en meer flexibiliteit als het gaat om grondprijzen. Volgens de raadsleden moeten die sneller meebewegen met de marktwaarde.

Van Renssen schetst een plaatje: een ontwikkelaar maakt een begroting op basis van onder andere de kosten van bouwmaterialen en de geschatte grondprijzen. Die loopt vervolgens tegen een langdurig ontwerpproces en gemeentelijke procedures aan en in de tussentijd stijgen de kosten verder.

Daarbij: de erfpacht die bij de planvorming berekend wordt, kan te hoog zijn ten opzichte van

het moment dat er echt gebouwd gaat worden. Van Renssen en Minderhoud willen dat bij het slaan van de eerste paal de prijs de actuele marktwaarde reflecteert.

Grondprijzen zijn een heet hangijzer in de Amsterdamse politiek. Kortingen zijn vanwege Europese regelgeving niet toegestaan. Toch is dat een grote wens van partijen als de VVD, die menen dat je tot lagere prijzen kunt komen door prijzen net anders te berekenen. De VVD meent bovendien dat er nog een manier is om financieel ingewikkelde projecten voor ontwikkelaars weer aantrekkelijk te maken: het loslaten van de regels rond sociale huurwoningen. In de coalitie is afgesproken dat 40 procent van de nieuw te bouwen woningen in Amsterdam voor sociale huur moet zijn. Als die ambitie wordt losgelaten, biedt dat ruimte voor meer middeldure en vrije sectorwoningen en dus voor meer winst.

Welke kant je ook op beweegt, volgens Van Rooyen van WoningbouwersNL maken de grondprijzen op dit moment veel projecten onmogelijk. "Grondprijzen zijn vaak gebaseerd op een raadsbesluit van een jaar oud, die weer zijn gebaseerd op de cijfers van nog weer een jaar eerder. Als het tegenzit, zoals nu, trapt de markt op de rem, dat is heel begrijpelijk."

Versnellen en versimpelen: het is de wens van marktpartijen, maar ook de lijn die het college heeft ingezet. In hun initiatiefvoorstel stellen Van Renssen en Minderhoud daarom ook een speciale Amsterdamse bouwtafel voor, naar Rotterdams voorbeeld: een overleg waarbij alle belangrijke partijen aanzitten en per project gekeken wordt naar alle haken en ogen. Daarbij wordt aan partijen gevraagd de boeken te openen en op basis van vertrouwen met elkaar beslissingen te nemen.

Loketjes

Volgens Van Renssen en Minderhoud staan marktpartijen daarvoor open, zeker als zo'n bouwtafel uiteindelijk leidt tot minder overleg. "Dan hoeft je als projectontwikkelaar niet langs allemaal loketjes, van duurzaamheid tot omgevingsvergunning, maar kom je in één keer iedereen tegen."

De raadsleden van PvdA en GroenLinks slaan hiermee een verzoenende toon aan richting marktpartijen, waar ze in het verleden ook wel flinke kritiek op hebben geuit. Minderhoud: "In goede tijden vond ik dat beleggers af en toe aan het zeuren waren, terwijl ze enorme rendementen haalden. Maar nu vind ik dat we er echt samen uit moeten komen om een crisis te voorkomen."

Minderhoud en Van Renssen pleiten voor een speciale bouwtafel, naar Rotterdams voorbeeld

Samenvatting & afronding

Wout van der Heijden – Kickstad / voorzitter POR

