VERTROUWELIJK

Economische uitvoerbaarheid luxe duinappartementen Dellewal

Actualisatie grondexploitatie

STATUS definitief

OPDRACHTGEVER gemeente Terschelling

PROJECTNUMMER 19-023

GRONINGEN 3 DECEMBER 2021

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**		**4**
	1.1	Aanleiding	4
	1.2	Doelstelling	4
	1.3	Vraagstelling	4
	1.4	Bronnen	4
2	**Uitgangspunten**		**5**
	2.1	Plangebied	5
	2.2	Ruimtegebruik	5
	2.3	Bouwprogramma	6
	2.4	Looptijd	6
	2.5	Parameters	7
	2.5.1	Rente	7
	2.5.2	Kosten- en opbrengstenstijging	7
	2.5.3	Discontovoet	7
3	**Kosten**		**9**
	3.1	Inleiding	9
	3.2	Verwervingen en schadeloosstellingen	9
	3.3	Sloopwerken	9
	3.4	Milieu en bodem	9
	3.5	Bouw- en woonrijp maken	10
	3.5.1	Groot grondwerk en opschonen terrein	10
	3.5.2	Riolering en infiltratie	10
	3.5.3	Verharding	10
	3.5.4	Groen	11

	3.5.5	Water	11
	3.5.6	Nutsvoorzieningen	11
	3.5.7	Kunstwerken	11
	3.5.8	Diversen	11
	3.5.9	Onvoorzien	12
	3.6	Plankosten	12
	3.7	Planstructurele elementen	12
	3.8	Bijdragen uit exploitatie	12
	3.9	Rente	12
	3.10	Btw	12
4	**Opbrengsten**		**13**
	4.1	Inleiding	13
	4.2	Woningbouw	13
	4.2.1	Woonbeleid	13
	4.2.2	Woningmarkt	14
	4.2.3	Residuele grondwaarde	14
	4.3	Niet-woningbouw	15
	4.4	Bijdragen in exploitatie	16
5	**Risico's**		**17**
6	**Resultaat**		**18**
7	**Grondbieding**		**19**
	7.1	Uitgangspunten	19
	7.2	Hoogte minimaal grondbod	19
8	**Resultaat**		**20**
9	**Conclusie**		**21**

Bijlagen

1. Grondexploitatie
2. Memo actualisatie grondexploitatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Terschelling heeft een bestemmingsplan in voorbereiding voor het gebied Dancing Dellewal e.o. op West-Terschelling. In het bestemmingsplangebied bevindt zich onder andere de voormalige locatie Dancing Dellewal waar de mogelijkheid wordt geboden voor herontwikkeling naar 13 luxe duinappartementen.

In juni 2019 is een grondexploitatie opgesteld waarmee de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling is aangetoond. Om actueel inzicht te hebben in de haalbaarheid is de grondexploitatie herzien op basis van de uitgangspunten van de eerder hiervoor opgestelde memo (zie bijlage 2).

1.2 Doelstelling

De gemeente wenst ten behoeve van het in voorbereiding te nemen bestemmingsplan inzicht te krijgen in de economische uitvoerbaarheid van de herontwikkelingsmogelijkheid van de voormalige locatie Dancing Dellewal naar 13 luxe duinappartementen.

1.3 Vraagstelling

De gemeente wil met het uitvoeren van de herziening antwoord krijgen of de beoogde nieuwbouwontwikkeling op de voormalige locatie van Dancing Dellewal financieel nog steeds haalbaar is.

1.4 Bronnen

Voor het aantonen van de economische uitvoerbaarheid is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

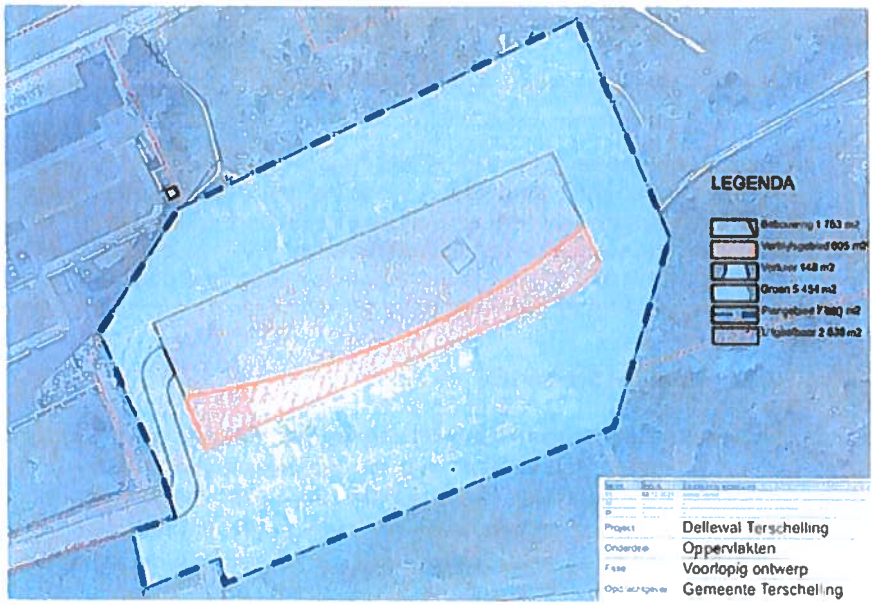
- Voorontwerp bestemmingsplan Dellewal e.o., 12 november 2018, Bügel Hajema
- Beeldkwaliteitsplan Dellewal e.o., 15 november 2018, Bügel Hajema
- Woonvisie Terschelling, 17 oktober 2017, KAW
- Uitvoeringsprogramma Woonvisie: Programma +135+, 29 januari 2019, gemeente Terschelling
- Klic-melding, 15 mei 2019, Kadaster
- Eigendommenkaart gebied, mei 2019, Kadaster
- Informatie lokale makelaars
- Memo actualisatie grondexploitatie vrml. dancing Dellewal concept, november 2021, Weusthuis en partners
- Divers contact met gemeente Terschelling

2 Uitgangspunten

2.1 Plangebied

Op basis van het programma van de gewenste ontwikkeling, bijbehorend ingeschatte ruimtegebruik en het beeldkwaliteitsplan is het plangebied voor de herontwikkeling van de voormalige locatie Dancing Dellewal bepaald. Het behelst de voormalige locatie van de discotheek, de beheerderswoning en de beide bunkerwoningen en bijgebouwen en een deel van het voorliggende terrein uitkijkend op de Waddenzee. Uitgangspunt is dat het middendeel van het plangebied uitgeefbaar gebied wordt. Het omliggende gebied blijft openbare ruimte.
Op afbeelding 1 is de gehanteerde begrenzing (blauwe belijning) van het plangebied aangegeven.

Afbeelding 1. Plangebied



2.2 Ruimtegebruik

Op basis van het programma van de gewenste ontwikkeling en de begrenzing zoals aangegeven in afbeelding 1 is het beoogde ruimtegebruik bepaald (zie tabel 1). Het totale plangebied is circa 7.960 m2 groot.

Tabel 1. Ruimtegebruik (m2)

PLANGEBIED	
Uitgeefbaar:	
duinappartementen bebouwing	1.753
duinappartementen verblijfsgebied	605
ontsluitingsweg/toerit	99
groengebied	181
subtotaal uitgeefbaar	*2.638*
Verharding:	
verblijfsgebied (zie uitgeefbaar)	0
ontsluitingsweg/toerit	49
parkeren op eigen terrein (gebouwd)	0
subtotaal verharding	*49*
Groen:	
gras/heesters/hagen/duinbeplanting	5.273
groengebied (zie uitgeefbaar)	0
waterberging (in groen)	0
subtotaal groen/water	*5.273*
Totaal plangebied	**7.960**

Voor de duinappartementen is uitgegaan van 13 appartementen verdeeld over twee bouwlagen. Voor het parkeren is rekening gehouden met een gebouwde parkeervoorziening als onderdeel van het appartementengebouw en een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per appartement. Verder is uitgegaan van een hoofdzakelijk verhard verblijfsgebied met ontsluitingsweg/toerit naar de openbare weg.

2.3 Bouwprogramma

Voor het bouwprogramma is uitgegaan van 13 luxe duinappartementen in het hoogste prijssegment met een oppervlak van circa 165 m2 BVO (bruto vloeroppervlak). Ieder appartement beschikt over een eigen gebouwde parkeervoorziening voor twee auto's van circa 25 m2 BVO geïntegreerd in de woning of als aparte voorziening bij de woning. De appartementen maken deel uit van één aaneengesloten bouwblok van twee bouwlagen.

2.4 Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd van 4 jaar van 2021 tot en met 2024. Om deze planning te halen is het van belang dat het planologisch kader in 2022 wordt afgerond en er tevens volgend jaar een partij geselecteerd wordt voor de realisatie. Na sloop en bouwrijp maken kan

dan naar verwachting in 2023 gestart worden met de bouw. Uitgaande van een jaar bouwtijd kunnen de woningen in 2024 worden opgeleverd.

2.5 Parameters

2.5.1 Rente

De gehanteerde rekenrente bedraagt 1,5% zowel over de kosten als de opbrengsten en komt overeen met het percentage dat de gemeente Terschelling hanteert.

2.5.2 Kosten- en opbrengstenstijging

De kosten- en opbrengstenstijging zijn gebaseerd op de langjarige gemiddelde kostenstijging CPI (consumentenprijsindex) en de recente prijsstijgingen in de grond-, weg- en waterbouwsector en woningmarktontwikkelingen.
Voor het percentage kostenstijging is een percentage bepaald op basis van de historische prijsstijgingen GWW-indexcijfers van gemiddeld 3,8% per jaar in de periode 2019 - 2021.

Het CPI bedraagt over de periode 2012-2021 circa 1,59% per jaar (bron CBS). Echter vanuit de huidige marktontwikkelingen zijn hogere prijsstijgingen aan de orde. Vanuit voorzichtigheidsbeginsel is voor het percentage opbrengstenstijging uitgegaan van een percentage dat iets hoger ligt dan de langjarige prijsontwikkeling en lager ligt dan het percentage kostenstijging.

Voor kosten- en opbrengstenstijging zijn respectievelijk 3,50% en 2,00% gehanteerd.

Vanuit de commissie BBV (Besluit, Begroting, Verantwoording) mag er geen opbrengstenstijging meer worden gerekend na het 10e jaar van een exploitatieperiode. Gezien de kortere looptijd is dit hier niet aan de orde.

2.5.3 Discontovoet

In de bepaling van het resultaat van de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een discontovoet van 1,50%. Dit percentage sluit aan bij de gehanteerde rekenrente. In de voorschriften van de commissie BBV (Besluit, Begroting, Verantwoording) is de hoogte van de discontovoet niet voorgeschreven. Echter bij het bepalen van een verliesvoorziening voor een grondexploitatie met een nadelig saldo dient een discontovoet van 2,00% te worden gehanteerd.

De grondexploitatie kent een voordelig saldo op eindwaarde, dus een discontovoet van 1,50% is toegestaan.

3 Kosten

3.1 Inleiding

Onderstaand volgt een toelichting op de uitgangspunten die gehanteerd zijn voor het bepalen van de kosten. Alle onderstaande bedragen zijn nominale kosten op prijspeil 1-7-2021 en zijn exclusief btw, tenzij anders aangegeven. Ten behoeve van de herziening zijn de eenheidsprijzen tussen 1-1-2019 tot 1-7-2021 geïndexeerd met 9,7% conform prijsontwikkeling GWW-cijfers rubriek 4312.

3.2 Verwervingen en schadeloosstellingen

De te ontwikkelen gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente. De grond zijn voor de actuele boekwaarde van [redacted] (peildatum 1-1-2021) ingebracht in de grondexploitatie.

Op dit moment wordt gewerkt aan het ontwerp bestemmingsplan. Niet duidelijk is of er sprake zal zijn van planschade. Om hierin te voorzien is een stelpost van [redacted] opgenomen.

Eveneens wordt rekening gehouden met een reservering van [redacted] voor mogelijke nadeelcompensatie voor het naastgelegen hotel. Het bedrag is gebaseerd op 25% omzetverlies voor 10 hotelkamers gedurende een periode van een jaar vanwege overlast door de toekomstige bouwactiviteiten.

De kosten voor verwervingen en schadeloosstellingen bedragen [redacted] miljoen.

3.3 Sloopwerken

Op de te ontwikkelen locatie stond het gebouw van de voormalige Dancing Dellewal. Deze is al gesloopt en maakt onderdeel uit van de boekwaarde van de grond. Voor de overige opstallen bestaand uit de beheerderswoning en de beide bunkerwoningen en bijbouwen zijn sloopkosten opgenomen. Uit een verkennend asbestonderzoek is gebleken dat er asbest aanwezig is. Voor het verwijderen van asbest is een toeslag van 25% bovenop de sloopkosten gerekend.

De sloopkosten bedragen circa [redacted].

3.4 Milieu en bodem

Voor het gehele plangebied is rekening gehouden met kosten voor een verkennend archeologisch onderzoek en bodemonderzoek.

Voor het verwijderen van een aangetroffen kleine saneringsspot is een bedrag opgenomen van [redacted],-. Er zijn verder geen aanwijzingen dat de grond niet geschikt is om het nieuwe programma te realiseren. Voor een vervolg bodemonderzoek is rekening gehouden met [redacted]
Op basis van eerder onderzoek zijn destijds twee ondergrondse brandstoftanks aangetroffen en gesaneerd. De brandstoftanks zijn geleegd en volgestort met zand, maar niet uitgegraven. Voor het verwijderen van de tanks zijn kosten opgenomen van [redacted]

Eventuele kosten voor nader onderzoek en saneringskosten zijn p.m. gesteld.

3.5 Bouw- en woonrijp maken

3.5.1 Groot grondwerk en opschonen terrein

Voor het opschonen en egaliseren van het terrein zijn kosten gerekend. Daarnaast wordt rekening gehouden met het verwijderen en afvoeren van de verharding van de bestaande parkeerplaats en het aanbrengen van zand voor de inpassing van de nieuw te bouwen woningen in het aangrenzende duinlandschap.

De kosten voor grondwerk en opschonen terrein bedragen circa [redacted]

3.5.2 Riolering en infiltratie

Voor de riolering van de woningen is rekening gehouden met het aanbrengen van een DWA aansluiting. Voor de regenwaterafvoer is rekening gehouden met de afkoppeling van het regenwater. Dit wordt opgevangen op/nabij het terrein zelf. Voor het treffen van afkoppelingsvoorzieningen is rekening gehouden. Tot slot is rekening gehouden met huisaansluiting en aansluiting van de riolering op het bestaande stelsel.

De kosten voor riolering en infiltratie bedragen circa [redacted]

3.5.3 Verharding

Voor verharding is rekening gehouden met de aanleg van verharding voor binnenterrein en ontsluiting over de gehele lengte van het toekomstige bouwblok (circa 100 meter) en de ontsluitingsweg/toerit. Eveneens is een bedrag op genomen voor de aansluiting op de bestaande verharding in het openbaar gebied. Er worden geen trottoirs aangelegd, wel wordt rekening gehouden met de aanleg van een voetpad en calamiteitenroute langs de zuidzijde van de ontwikkeling, het herstel en deels verleggen van het schelpenpad richting het Grootduin

en aansluitend van het fietspad. Voor het parkeren van de bewoners is uitgegaan van een gebouwde parkeervoorziening. Het bezoekers parkeren wordt middels maaiveldparkeren opgelost.

De kosten voor verharding bedragen circa [redacted]

3.5.4 Groen

Voor groenvoorzieningen is rekening gehouden met het aanhelen van bestaande heesters, hagen en duinbeplanting. Het overige groen/duinandschap in het plangebied blijft gehandhaafd.

De kosten voor groenvoorzieningen bedragen circa [redacted]

3.5.5 Water

Voor de afwatering worden geen watergangen e.d. aangelegd. Uitgangspunt is dat het regenwater van daken en verharding afwatert in het gebied zelf. Voor de afkoppeling zijn bij riolering kosten opgenomen.

3.5.6 Nutsvoorzieningen

Voor de verlichting is rekening gehouden met het aanbrengen van een aantal lichtmasten en eventuele overige verlichting. Voor het verwijderen en/of verleggen van bestaande kabels en leiding is een stelpost opgenomen van € 10.000,-. Voor de kosten van het aanleggen van het nieuwe netwerk voor water en elektra is uitgegaan dat deze volledig voor rekening zijn van de nutsbedrijven.

De kosten voor nutsvoorzieningen bedragen circa [redacted].

3.5.7 Kunstwerken

Voor de realisatie van de nieuwe ontwikkeling worden geen kunstwerken gerealiseerd.

3.5.8 Diversen

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op een eiland werkt kostenverhogend ten opzichte van dezelfde werkzaamheden op de vaste wal. Er is rekening gehouden met een eilander toeslag van 15% over de kosten bouw- en woonrijp maken. Voor het treffen van eventuele tijdelijke voorzieningen is nog een toeslag gerekend van 2% over de totale kosten van het bouw- en woonrijp maken.

De kosten voor diversen bedragen circa [redacted]

3.5.9 Onvoorzien

Voor onvoorziene kosten, detaillerings- en faseringskosten is een toeslag gerekend van 15% over de totale kosten van het bouw- en woonrijp maken. Het bovengemiddelde percentage hangt samen met het stadium van de planvorming. Vanwege het ontbreken van een stedenbouwkundige schets zijn relatief veel aannames gedaan.

De kosten voor onvoorzien bedragen circa [redacted].

3.6 Plankosten

Voor het bepalen van de hoogte van de plankosten zijn de kosten voor het eerste jaar gebaseerd op de inzet van en projectleider voor 12 uur per week en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en bijbehorende onderzoeken en ambtelijke ondersteuning. De inzet van de projectleider is in het tweede jaar hetzelfde en neemt in 2023 en 2024 ieder jaar af met circa 50%.

De plankosten voor de gehele looptijd bedragen circa [redacted].

Voor de kosten voor voorbereiding en toezicht op de uit te voeren werken is rekening gehouden met een toeslag van 12,5% over de totale kosten van het bouw- en woonrijp maken.

De kosten voor voorbereiding en toezicht bedragen circa [redacted].

3.7 Planstructurele elementen

Er is geen sprake van planstructurele elementen.

3.8 Bijdragen uit exploitatie

Er is geen sprake van bijdragen uit exploitatie.

3.9 Rente

De rentekosten en -opbrengsten worden berekend aan de hand van de kasstroom in het exploitatieblad.

3.10 Btw

Uitgangspunt is dat alle btw over de kosten kan worden verrekend met btw belaste opbrengsten danwel dat deze verrekend kan worden middels een bijdrage uit het btw-compensatiefonds. Er is dus geen rekening gehouden met kosten vanwege niet verrekenbare btw.

4 Opbrengsten

4.1 Inleiding

Onderstaand volgt een toelichting op de uitgangspunten die gehanteerd zijn voor het bepalen van de grondopbrengsten. Alle onderstaande bedragen zijn nominale kosten op prijspeil 1-7-2021 en zijn exclusief btw, tenzij anders aangegeven.

4.2 Woningbouw

Voor het bepalen van de grondopbrengsten van de te ontwikkelen locatie heeft de gemeente Terschelling geen grondprijsbeleid. Wel heeft de gemeente de locatie in de woonvisie en het uitvoeringsprogramma aangemerkt als ontwikkellocatie.

4.2.1 Woonbeleid

De woningmarkt op het eiland Terschelling is uniek en niet direct te vergelijken met de situatie aan de 'vaste wal'. Recent is door de provincie Fryslân de 'Prognose bevolking en huishoudens 2016-2040' uitgebracht. Daarin onderkent de provincie een zekere vraagdruk op de eilanden. Vraagdruk als gevolg van huishoudensontwikkeling van de autonome bevolking, seizoenswerknemers en vraag vanaf de vaste wal. De provincie stelt dat die vraagdruk vanwege landschappelijke en cultuurhistorische setting maar heel beperkt bediend kan worden, waardoor de groei beperkt mogelijk is. Met als gevolg dat het aantal inwoners terug zal lopen. Voor de periode 2016-2025 verwacht de provincie een daling van 4,2%.

In haar woonvisie en het uitvoeringsprogramma legt de gemeente de nadruk op bouwen voor starters en doorstromers. Voor doorstromers vanuit het middensegment die willen doorstromen naar het segment boven [redacted] constateert de gemeente in haar woonbeleid dat er in beperkte mate sprake is van geschikt aanbod. Uitgaande van de boogde ontwikkeling moet er ruimte zijn in de markt om een beperkt aantal woningen in dit segment af te kunnen zetten. De gemeente heeft voor de locatie Dancing Dellewal aangegeven dat deze voorziet in de gebleken doorstroombehoefte vanuit het midden naar het hogere segment.

Met haar woonbeleid wil de gemeente voorzien in woonwensen van inwoners en van woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan Terschelling. Voor de toewijzing van de te realiseren woningen wordt dit uitgangspunt in beginsel eveneens gehanteerd ondanks dat de te verwachten verkoopprijzen boven de grens liggen waarvoor maatschappelijk of economische binding geldt. Na een

bepaalde periode te zijn aangeboden worden de woningen ook vrij gegeven voor niet maatschappelijk of economisch gebonden personen.

4.2.2 Woningmarkt

Op dit moment en in de nabije toekomst zijn er geen referentieprojecten van luxe appartementen op Terschelling te verwachten waarmee de beoogde nieuwbouwontwikkeling kan worden vergeleken. Op basis van een globale marktanalyse uitgevoerd door Weusthuis en partners wordt duidelijk dat er op dit moment (november 2021) geen soortgelijke appartementen te koop worden aangeboden op Terschelling. Het totaal aantal woningen dat op Terschelling middels Funda of lokale makelaars te koop wordt aangeboden bedraagt circa 15 stuks. Om weliswaar enig inzicht te krijgen in het prijsniveau van de woningmarkt in algemene zin is gekeken naar de vraagprijzen van het huidige gemengde aanbod. De gemiddelde vraagprijs van de woningen bedraagt op West-Terschelling circa € 4.500,- per m2 woonoppervlak en in de overige dorpen daarbuiten [redacted] per m2 woonoppervlak.

Op basis van eigen ervaring en referentieprojecten en -locaties elders in Nederland is het project duinappartementen op de locatie Dellewal uniek te noemen. De locatie, de ligging en het uitzicht over de Waddenzee maakt het een bijzondere plek. Dit samen met het ontbreken van soortgelijk woningaanbod op de Terschellingse woningmarkt bepaalt dat de appartementen tot het hogere prijsniveau behoren. Het aantal en typologie bestaand uit luxe appartementen, die onder architectuur worden gebouwd, is een realistische toevoeging op het huidige woningaanbod. De woningen zijn zeer geschikt voor jong senioren wat mede de doorstroming vanuit het middensegment kan bevorderen. Een goede verkoopbaarheid is dan ook te verwachten.

Het verkregen beeld qua prijs en behoefte wordt bevestigd door een aantal lokale makelaars. Door hen wordt aangegeven dat er zeker behoefte is aan koopappartementen met een woonoppervlak van circa 150 m2 in het luxe segment. Verder wordt gesteld dat in de huidige markt appartementen voor de doelgroep 55+/60+ ontbreken in het woningaanbod. Dit is over het algemeen een doelgroep die ook qua koopkracht een duurdere woning kan betalen.

Op basis van de locatie, ligging en ontbrekend marktaanbod schatten wij in dat een verkoopwaarde van vrij-op-naam (v.o.n.) circa [redacted] tot [redacted] per m2 woonoppervlak realistisch is. De gemiddelde verkoopprijs (v.o.n) van de appartementen is bepaald op [redacted].

4.2.3 Residuele grondwaarde

Ten behoeve van het bepalen van de grondopbrengsten behorend bij de te realiseren duinappartementen is een residuele

grondwaardeberekening opgesteld. Uitgaande van een hoog afwerkingsniveau en qua exterieur hoogwaardige architectuur zijn de bouwkosten bepaald voor een luxe appartement van circa 165 m2 BVO en een woonoppervlak van circa 145 m2. De woningen hebben een energielabel A/A+, zijn gasloos en BENG. Daarnaast is ervan uitgegaan dat er een gebouwde parkeervoorziening met twee parkeerplaatsen per appartement wordt aangeboden.

Op basis van het doorgerekende bouwprogramma en een verkoopprijs van [redacted],- per m2 woonoppervlak is de verkoopopbrengst bepaald op circa [redacted] v.o.n. per appartement. Na aftrek van de bouw- en bijkomende kosten (algemene (bouwplaats-) kosten, winst en risico) en een eilander toeslag van 15% resteert een residuele grondwaarde van circa [redacted] per appartement.

Tabel 2. Residuele grondwaardeberekening

perceel	
m2 BVO woning	
bouwkosten per m2 BVO	
'eilander toeslag'	
bouwkosten	
m2 BVO gebouwd parkeren	
bouwkosten per m2 BVO	
'eilander toeslag'	
bouwkosten	
bijkomende kosten	
totaal investeringskosten	
WVO/BVO	
woonoppervlak	
verkoopprijs per m2 woonopp	
verkoopprijs (v.o.n.)	
verkoopprijs (v.o.n.) excl. btw	
residuele grondwaarde	
aantal	
totaal grondopbrengst	

De totale grondopbrengsten bedragen circa [redacted] uitgaande van 13 appartementen.

4.3 Niet-woningbouw

Er is geen sprake van opbrengsten uit niet-woningbouw ontwikkelingen.

grondwaardeberekening opgesteld. Uitgaande van een hoog afwerkingsniveau en qua exterieur hoogwaardige architectuur zijn de bouwkosten bepaald voor een luxe appartement van circa 165 m2 BVO en een woonoppervlak van circa 145 m2. De woningen hebben een energielabel A/A+, zijn gasloos en BENG. Daarnaast is ervan uitgegaan dat er een gebouwde parkeervoorziening met twee parkeerplaatsen per appartement wordt aangeboden.

Op basis van het doorgerekende bouwprogramma en een verkoopprijs van [redacted]- per m2 woonoppervlak is de verkoopopbrengst bepaald op circa [redacted] v.o.n. per appartement. Na aftrek van de bouw- en bijkomende kosten (algemene (bouwplaats-) kosten, winst en risico) en een eilander toeslag van 15% resteert een residuele grondwaarde van circa [redacted] per appartement.

Tabel 2. Residuele grondwaardeberekening

perceel	
m2 BVO woning	
bouwkosten per m2 BVO	
'eilander toeslag'	
bouwkosten	
m2 BVO gebouwd parkeren	
bouwkosten per m2 BVO	
'eilander toeslag'	
bouwkosten	
bijkomende kosten	
totaal investeringskosten	
WVO/BVO	
woonoppervlak	
verkoopprijs per m2 woonopp	
verkoopprijs (v.o.n.)	
verkoopprijs (v.o.n.) excl. btw	
residuele grondwaarde	
aantal	
totaal grondopbrengst	

De totale grondopbrengsten bedragen circa [redacted] uitgaande van 13 appartementen.

4.3 Niet-woningbouw

Er is geen sprake van opbrengsten uit niet-woningbouw ontwikkelingen.

5 Risico's

Gezien het stadium van de ontwikkeling worden vertraging in de planvorming en de gronduitgifte als risico's gezien.

Voor de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding. De verwachting is dat deze volgend jaar in procedure gaat en onherroepelijk wordt. Mogelijk dat bezwaren nog tot vertraging gaan leiden voordat er gestart kan worden met de ontwikkeling. Vertraging in het proces leidt tot oplopende rente- en plankosten.

De gemeente wil volgend jaar voor de beoogde ontwikkeling een prijsvraag met een ontwerpopgave en grondbieding uitschrijven. Nog niet bekend is wanneer dit precies gaat gebeuren en wanneer dit leidt tot een grondbieding. Een belangrijke voorwaarde om voor de inschrijvende partijen een grondbieding te kunnen doen, is de stand van het bestemmingsplan ten tijde van de start van de aanbesteding. Onzekerheden in het proces vertalen zich in een hogere risico-opslag en daarmee lagere grondbieding. Ten tijde van het moment waarop deze aanbesteding in de markt wordt gezet, wordt een nieuwe afweging gemaakt van de dan aanwezige risico's.

Vanwege het hogere prijssegment waarin de appartementen zich bevinden, is de doelgroep niet groot. Echter vanwege de huidige getoonde belangstelling en het ontbrekende aanbod wordt dit risico niet groot geacht.

Onbekend is of de gemeente ter afdekking van de genoemde risico's een specifieke risicovoorziening heeft getroffen.

6 Resultaat

De grondexploitatie heeft een nominaal resultaat van circa [redacted] voordelig (zie tabel 3). Rekening houdend met de invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente bedraagt het resultaat circa [redacted] voordelig op eindwaarde per 31-12-2024.

Op startwaarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat circa [redacted] voordelig.

Tabel 3. Resultaten

RESULTAAT NOMINAAL	[redacted]
RESULTAAT OP EINDWAARDE	[redacted]
RESULTAAT OP STARTWAARDE	[redacted]

7 Grondbieding

7.1 Uitgangspunten

Zoals aangegeven is de gemeente voornemens de beoogde ontwikkeling aan te besteden en op basis van BPKV (beste prijs-kwaliteit verhouding) de winnende partij te bepalen.
Voor deze aanbesteding wordt separaat een aanbestedingsleidraad opgesteld met daarin de uitgangspunten en kaders.

Uitgaand van BPKV worden er punten toegekend aan zowel prijs als kwaliteit. Voor de prijs geldt een minimale grondprijs die geboden moet worden.

Voor de aanbesteding wordt ervanuit gegaan dat de winnende partij fiscaal bouwrijpe grond[1] aankoopt, bouwrijp maakt, de woningen bouwt en de locatie woonrijp maakt. Voor de gemeente is het daarbij van belang dat de ontwikkeling voor haar minimaal kostendekkend verloopt. Kortgezegd betekent dit dat de boekwaarde van de historische aankoop van grond en de gemaakte plan- en onderzoekskosten tot en met het moment van verkoop worden afgedekt.

7.2 Hoogte minimaal grondbod

Om de hoogte van het minimale grondbod te bepalen zijn de door de gemeente gemaakte en te maken kosten bepaald uitgaande van verkoop fiscaal bouwrijpe grond in 2023 en voorgenoemde uitgangspunten. Op basis van de grondexploitatie zijn de volgende kosten dan bepalend voor de hoogte van het minimale grondbod.

Boekwaarde grond	[redacted]
Schadeloosstellingen	
Bodemonderzoeken	
Plankosten t/m 2024	
Totaal	

Om minimaal kostendekkend uit te komen dient het minimale grondbod [redacted] te bedragen.

[1] Fiscaal bouwrijpe grond is bouwterrein dat vooraf door minimale bewerking geleverd kan worden belast met BTW, zodat de BTW kosten door de koper kunnen worden verrekend en geen kostenpost vormen. In overleg met een fiscaal adviseur dient bepaald te worden wanneer de grond zich door welke bewerking als bouwterrein kwalificeert. De uitvoeringskosten die de gemeente daarvoor moet maken, dienen dan nog bij het minimale grondbod opgeteld te worden.

8 Resultaat

Grondexploitatie
De grondexploitatie heeft een nominaal resultaat van circa [redacted] voordelig (zie tabel 3). Rekening houdend met de invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente bedraagt het resultaat circa [redacted] voordelig op eindwaarde per 31-12-2024.

Op startwaarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat circa [redacted] voordelig.

Tabel 3. Resultaten

RESULTAAT NOMINAAL	[redacted]
RESULTAAT OP EINDWAARDE	[redacted]
RESULTAAT OP STARTWAARDE	[redacted]

Minimaal grondbod
Om de ontwikkeling van de gemeente minimaal kostendekkend te laten zijn, dient de minimale grondbieding bij de aanbesteding [redacted] te bedragen.

9 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van 13 luxe duinappartementen op de voormalige locatie Dancing Dellewal wordt vanuit het gemeentelijk woonbeleid, het uitvoeringsprogramma en vanuit de huidige woningbehoefte haalbaar geacht. De bijbehorende grondexploitatie kent een voordelig resultaat. De economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is daarmee aangetoond.

Bijlage 1

Grondexploitatie

Bijlage 2

Memo herziening grondexploitatie

VERTROUWELIJK

Weusthuis + Partners

Memo

Aan: Gemeente Terschelling

Afzender: Jan Reinsma

Betreft: Actualisatie grondexploitatie vrml. dancing Dellewal

Datum: 19 november/3 december 2021

Inleiding
In juni 2019 is voor de beoogde ontwikkeling voormalige locatie dancing Dellewal op West-Terschelling een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Terschelling wil de locatie het komend jaar verkopen met een ontwikkelopgave en bijbehorende ruimtelijk-financiële kaders voor een minimale grondprijs. Ten behoeve hiervan is de grondexploitatie geactualiseerd.

Algemeen
De eerder gestelde uitgangspunten zijn grotendeels ongewijzigd gebleven. De opzet gaat ervanuit dat de locatie bouwrijp wordt gemaakt, wordt bebouwd en woonrijp wordt gemaakt. De grond kan zowel door de gemeente bouw- en woonrijp worden gemaakt als door een projectontwikkelaar of ontwikkelende bouwer. De actualisatie betreft met name een aanpassing van ruimtegebruik, eenheidsprijzen en parameters met enkele aangepaste kostenposten die onderstaand worden toegelicht.

Parameters
Bij de actualisatie is rekening gehouden met de parameters grondexploitatie zoals de gemeente die thans hanteert. De percentages zijn als volgt aangepast:

- kostenstijging 2,0% => 3,5%
- opbrengstenstijging 2,0% => 2,0%
- rente kosten en opbrengsten 2,5% => 1,5%
- disconteringsvoet 2,5% => 1,5% (bij nadelig saldo blijft dit 2,0%)

Het percentage kostenstijging is verhoogd tot 3,5% op basis van de historische prijsstijgingen GWW-indexcijfers van gemiddeld 3,8% per jaar in de periode 2019 - 2021.
Het percentage opbrengstenstijging is vanuit voorzichtigheidsbeginsel gehandhaafd.
Het rentepercentage voor kosten en opbrengsten is aangepast conform gemeente.
Verder zijn aangepast:

- prijspeildatum 1-1-2019 => 1-7-2021
- looptijd 2019-2022 => 2021-2024

Boekwaarde
De boekwaarde is onveranderd gebleven. Er zijn geen andere kosten toegerekend aan deze ontwikkeling. De enige boekwaarde is de boekwaarde van de grond en bedraagt [redacted] miljoen. Aangenomen wordt dat de in tussentijd gerealiseerde plankosten niet kostenverhogend hebben gewerkt.

Kosten

- Alle kosten zijn o.b.v. GWW-indexcijfers geïndexeerd met 9,7% van prijspeil 1-1-2019 tot 1-7-2021. Gemiddeld is dit 3,8% per jaar.
- Grondwerk: toevoeging extra kosten inpassing in duinlandschap;

- Verharding: betreft toevoegen kosten voetpad, maaiveldparkeren en calamiteitenroute;
- Groenvoorziening gewijzigd i.v.m. hogere kwaliteit en minder oppervlak: betreft 50%/50% mix parkinrichting/groen, dit was 20%/80% mix, kosten onveranderd;
- Lichtmasten verhoogd i.v.m. hogere kwaliteit en extra aantal;
- Percentage onvoorzien verlaagd van 20% naar 15% over kosten bouw- en woonrijp maken, kosten onveranderd.
- Plankosten zijn bepaald o.b.v. uurtarief. Dit is met 10% verhoogd, extra inzet, meerkosten [redacted];
- Voorbereiding en toezicht vanwege toegenome kosten bouw- en woonrijp maken en procetuele toeslag van 10% naar 12,5% verhoogd met [redacted]

Opbrengsten

- De grondopbrengsten zijn residueel bepaald o.b.v. actuele marktprijzen en bouwkosten (zie hierna), meeropbrengsten [redacted]

Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt [redacted] voordelig. De grondexploitatie had een sluitend resultaat.

Residuele grondwaarde

Op basis van dezelfde programmatische uitgangspunten uitgaande van actuele prijzen is een residuele grondwaardeberekening gemaakt. Voor de berekening is uitgegaan van onderstaande:

<u>Bouwkosten</u>

De prijsontwikkeling van de bouwkosten bedroeg over de periode 1-1-2019 tot 1-10-2021 circa 6,8% (bron: bouwkostenkompas). Vanwege de voortdurende krapte in de bouw is de verhoogd tot 10% prijsstijging. De bouwkosten bedroegen € 1.275 per m2 BVO en bedragen nu in de berekening [redacted] per m2 BVO.

<u>Verkoopwaarde</u>

Om de v.o.n.-prijs van de appartementen te bepalen zijn meerdere bronnen gebruikt. Zo bedroeg de landelijke prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen over de periode 1-1-2019 tot 1-9-2021 circa 33,0% (bron: bouwkostenkompas). De Woningmarktcijfers 3e kwartaal 2021 van de NVM laten voor de regio Friesland en de Friese eilanden een stijging zien van de verkooprijzen van 20,1% t.o.v. 3e kwartaal 2020. De prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen ligt hier vaak net wat onder.

De inschatting van de lokale makelaar is dat er in ieder geval een prijsstijging van 5% à 10% kan worden gerealiseerd ten opzichte van 2019. Dit betekent dat het huidig verkoopprijsniveau circa [redacted] m2 WO (woonoppervlak) kan bedragen. Vanwege de huidige woningmarkt op Terschelling, waarin geen aanbod is voor nieuwbouwappartementen en de landelijke prijsontwikkeling is deze prijsstijging volgens Weusthuis nog te laag. De huidige vraagprijzen van bestaande grondgebonden koopwoningen op Terschelling liggen uitgaande van een goede locatie en goed onderhoud alleen al op circa [redacted] per m2 WO.

Op basis van het bovenstaande is bij de residuele grondwaardeberekening voor het bepalen van de verkoopwaarde een stijging van 15% aangehouden ten opzichte van 2019. Het verkoopprijsniveau bedroeg in 2019 [redacted] per m2 WO. Voor 2021 is nu een

prijsniveau van [redacted] per m2 WO gehanteerd. De v.o.n.-prijs per appartement wordt daarmee in twee jaar tijd van [redacted] verhoogd tot [redacted].

Marktpotentie

Vanuit de lokale makelaar is wederom aangegeven dat de markt goed is en dat de locatie en het bestaande programma zeer geschikt zijn voor de doelgroep jong senioren op het eiland. Er is geld/ vermogen bij deze doelgroep en zij kunnen door verhuizing ook weer een bestaande woning achterlaten wat een verhuisbeweging op gang kan brengen. Verder is er geen aanbod van nieuwbouwappartementen op het eiland. Qua aantallen ziet de makelaar ook bij lagere aantallen de mogelijkheid voor een haalbare ontwikkeling op deze locatie. Bij lagere aantallen zal de verkoopprijs omhoog kunnen om er een haalbare ontwikkeling van te maken. Een hogere verkoopprijs is afhankelijk van het maximale woonoppervlak dat volgens de woonvisie gebouwd mag worden.

Grondwaarde

Als uitkomst van de residuele grondwaardeberekening bedraagt de grondwaarde per appartement [redacted] excl. btw. In 2019 bedroeg de grondwaarde [redacted] excl. btw. Dit is een stijging van ruim 20%.

Verschillenanalyse

Onderstaand is een vergelijking gemaakt tussen de geactualiseerde grondexploitatie en de grondexploitatie 2019. De verschillen worden bovenstaand en in de laatste kolom kort toegelicht.

KOSTEN	2021	2019	verschil	toelichting
Verwervingen en schadeloosstellingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	indexatie
Sloopwerken	[redacted]	[redacted]	[redacted]	indexatie
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	[redacted]	[redacted]	[redacted]	indexatie en extra kosten
Bouw- en woonrijp maken	[redacted]	[redacted]	[redacted]	meerdere aanpassingen
Plankosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	verhoging uurtarieven en inzet
Planstructurele elementen	0	0	0	
Bijdragen uit exploitatie	0	0	0	
Rente	0	0	0	
Btw	0	0	0	
TOTAAL	[redacted]	[redacted]	[redacted]	

OPBRENGSTEN	2021	2019	verschil	toelichting
Woningbouw	[redacted]	[redacted]	[redacted]	stijging residuele grondwaarde
Niet-woningbouw	0	0	0	
Bijdragen in exploitatie	0	0	0	
TOTAAL	[redacted]	[redacted]	[redacted]	

NOMINAAL RESULTAAT	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
RESULTAAT OP EINDWAARDE				
RESULTAAT OP STARTWAARDE				

Conclusie

- Het resultaat van de grondexploitatie laat een haalbare ontwikkeling zien.

- Indien gestreefd wordt naar maximaal een kostendekkende ontwikkeling dan kan overwogen worden om minder appartementen te bouwen. Het resultaat laat nu ruimte om 2 tot 3 appartementen minder te bouwen. Aanbevolen wordt het uiteindelijk aantal te realiseren appartementen met een maximum van 13 stuks onderdeel van de grondbieding te laten zijn.