080-24-041	Projectnr.
Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk	Project
Opstellen varianten 'parkeren / verkoop bouwkavels'	Opdracht
Opstellen beknopt vergelijk div. varianten	Omschrijving
Gemeente Noordwijk	Opdrachtgever
[redacted] / Interplan Bouwsupport	Contactpersoon

Gebruikte documentatie

Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk

Nabil Omari | Afdeling Acquisitie & Ontwikkeling | 28 maart 2024

achmea Real Estate

Wattstraat 3
2171 TP Sassenheim
0252 22 20 07
info@interplanbouwsupport.nl
www.interplanbouwsupport.nl

Project nr	:	080-24-041
Project	:	Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk
Opdrachtg.	:	Gemeente Noordwijk
Betreft	:	**Opstellen varianten 'parkeren / verkoop bouwkavels'**
Versie	:	V1 d.d. 19-4-2024

Adres	:	Noordwijk
Soort project	:	nieuwbouw
Prijspeil	:	1-apr
Opsteller	:	RJS

Zilveren Kruis Noordwijk - Variant Achmea

ZKN - Variant Achmea OPTIMALISATIE

OPTIMALISATIES
*Bouwkosten parkeren half- verdiept VERLAAGD
*€ / m2 - kavelprijs n.a.v. referentie VERHOOGD
*Geen openbaar gebied in m2 terrein / bouwkavels

ZKN - Variant INTERPLAN OPTIMALISATIE

UITGANGSPUNTEN
*Parkeren (half-) verdiept m2 vergroten á 1.500m2 bvo
*€ / m2 - kavelprijs n.a.v. referentie
*75% m2 terrein = bouwkavels, overige 25% = openb.gebied
*Optim. herinrichting parkeerterrein (30 m2 bto per parkeerpl incl. rijbaan
*32 parkeerplaatsen op ZK-locatie teruggebracht.

*Hoe om te gaan met bestaande parkeerkelder?
*Nu in berekening geen rekening gehouden met bestaande parkeergarage, hier zit mogelijk ook optimalisatie.

	GEBOUW GEGEVENS																
	Totaal bruto terreinoppervlak Parkeerterrein Gooweg	:	13900	m2	bto	:	13900	m2	bto	:	13900	m2	bto				
	Totaal bruto vloeroppervlak (BVO) PARKEREN (HALF-) VERDIEPT	:	3150	m2	bvo	:	3150	m2	bvo	:	4650	m2	bvo				
	Exclusief bvo m2 (half-)verdiepte bergingen appartementen																
	Totaal aantal parkeerplaatsen PARKEREN (HALF-) VERDIEPT		148	stuks	parkeerplaatsen		148	stuks	parkeerplaatsen		175	stuks	parkeerplaatsen				
	Totaal aantal parkeerplaatsen OP MAAIVELD (ZK locatie)	:	0	stuks	parkeerplaatsen	:	0	stuks	parkeerplaatsen	:	32	stuks	parkeerplaatsen				
	Totaal aantal parkeerplaatsen OP MAAIVELD (parkeerterrein)	:	181	stuks	parkeerplaatsen	:	181	stuks	parkeerplaatsen	:	122	stuks	parkeerplaatsen				
	Totaal terrein oppervlakte BOUWKAVELS (effectief)	:	2250	m2	terrein opp.	:	2250	m2	terrein opp.	:	10240	m2	terrein opp.				
	Totaal terrein oppervlakte Parkeerterrein (totaal 13.900 m2)		11650	m2	terrein opp.		11650	m2	terrein opp.		3660	m2	terrein opp.				

B	BOUWKOSTEN	aantal	eenh.	prijs/eenh.	subtotalen	totaal	aantal	eenh.	prijs/eenh.	subtotalen	totaal	aantal	eenh.	prijs/eenh.	subtotalen	totaal
B.1	**Bouwkosten**															
B.1a	Bouwkosten parkeerplaatsen (half-)verdiept	148	st.	€ 30.450	€ 4.506.600		148	st.	€ 25.541			0	m2	€ -	€ -	
B.1a	Bouwkosten parkeerplaatsen (half-)verdiept						3150	m2	€ 1.200	€ 3.780.000		4650	m2	€ 1.200	€ 5.580.000	
B.1a	Herinrichting parkeerterrein											3660	m2	€ 50	€ 183.000	
	Totaal directe bouwkosten			***€ 4.506.600***					***€ 3.780.000***					***€ 5.763.000***		
B.1b	Bouwplaatskosten	1	post	incl.			1	post	incl.			1	post	incl.		
B.1c	Algemene kosten	1	post	incl.			1	post	incl.			1	post	incl.		
B.1d	Winst & Risico	1	post	incl.			1	post	incl.			1	post	incl.		
B.1e	CAR-verzekering	1	post	incl.			1	post	incl.			1	post	incl.		
	TOTAAL BOUWKOSTEN			€ 1.431	m² bvo	€ 4.506.600			€ 1.200	m² bvo	€ 3.780.000			€ 1.239	m² bvo	€ 5.763.000
	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW					**€ 4.506.600**					**€ 3.780.000**					**€ 5.763.000**

2. WONINGBOUW
- Plangebied: 3.000 m2.
  - Openbaar: 750 m2 (25%).
  - Bouwgrond: 2.250 m2 (75%).
- Bouwkavel: 450 m2.
- Bouwkavels: 5.
- Kavel: € 295.500,-.
- GREX-opbrengst: € 1,48 mln.
- GREX-kosten: € 0,35 mln.

TOTAAL OPBRENGSTEN
€ 1,13 mln.

Ref. vraagprijs bouwkavels (€ 1.275 / m2 incl. btw)

		2250	m2	€ 657	€ 295.500	€ 1.477.500	3000	m2	€ 950	€ 570.000	€ 2.850.000	7680	m2	€ 950	€ 561.231	€ 7.296.000
		5	kvls	grex kosten	€ -70.000	€ -350.000	5	kvls	grex kosten	€ -70.000	€ -350.000	13	kvls	grex kosten	€ -70.000	€ -910.000
	OPBRENGSTEN (EXCL. BTW / BELASTINGEN)				**€ 1.127.500**					**€ 2.500.000**					**€ 6.386.000**	
	RESIDUELE GRONDWAARDE (EXCL. BTW / BELASTINGEN)				**€ 3.379.100-**					**€ 1.280.000-**					**€ 623.000**	

Opmerkingen / vragen n.a.v. rekenmodel Achmea
* GREX-kosten, 70K per kavel? Wat zit hierin?
* Prijs € / m2 bouwkavel. Laag
* Verhouding openbaar gebied t.o.v. bouwkavels. Hoog

Er is veel omliggend parkeerterrein, dubbel gebruik weg
* Hoe om te gaan met bestaande parkeergarage á 2400 m2 bvo

Conclusie

In de presentatie van Achmea, Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk d.d. 28 maart 2024, wordt een plan weergegeven, waarin een globale berekening is gemaakt naar de haalbaarbeid van een half-/geheel verdiepte parkeerkelder t.b.v. het crëeren van parkeerplaatsen voor de te bouwen appartementen.

De vraagstelling vanuit de Gemeente Noordwijk is om op basis hiervan een 2nd opinion te doen naar de gebruikte kengetallen voor zowel de kosten als de opbrengsten.

In het vergelijk hebben we in de eerste kolom 'Zilveren Kruis Noordwijk - Variant Achmea' de kengetallen en gegevens gebruikt, welke ook in de prestatatie d.d. 28 maart 2024 staan genoemd.

In de tweede kolom 'ZKN - Variant Achmea OPTIMALISATIE' van het vergelijk hebben we dezelfde hoeveelheden gehanteerd als de berekening van Achmea, zoals omschreven in kolom 1.
Echter hebben we in deze variant op een drietal onderdelen geoptimaliseerd;
1. Vanuit de presentatie Achmea d.d. 28 maart 2024 hebben wij de m2 bvo van de garage bepaald. Vervolgens hebben wij vanuit een aantal referentieprojecten een prijs per m2 bvo parkeerkelder gebruikt voor het bepalen van de bouwkosten. (en dit vervolgens per parkeerplaats aangegeven)
2. De kavelprijs per m2 bouwgrond tbv woningbouw, a.d.h.v. referenties (bron: funda.nl)
3. Door het slim inrichten van de locatie van de bouwkavels, en de resterende m2 terrein voor inrichting van het parkeerterrein, kan de volledig beschikbare grond gebruikt worden t.b.v. bouwkavels.

In de derde kolom 'ZKN - Variant INTERPLAN OPTIMALISATIE' van het vergelijk hebben we niet alleen op de hierboven genoemde onderdelen geoptimaliseerd maar zijn er aanvullend nog een aantal optimalisaties doorgevoerd.
4. Vergroten (half-) verdiepte parkeerkelder met 1.500 m2 bvo
5. Optimalisatie inrichting parkeerterrein, door te rekenen met 30 m2 per parkeerplaatst incl. rijbaan/ontsluiting
6. De 32 ingetekende parkeerplaatsen op ZK-locatie.

Het resultaat van de ge-optimaliseerde versie, doet ons concluderen dat wij het advies uitbrengen, nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid door middel van het verder optimaliseren van de beschikbare m2 bouwgrond (verkoop bouwkavels) en de inrichting van het parkeerterrein.
Ook zouden wij onderstaande punten onder de aandacht willen brengen welke een positief effect hebben op de haalbaarheid.

a. Gebruik reeds aanwezige parkeerkelder onder huidige bebouwing
b. Creëren meer parkeerplaatsen in groengebied op terrein locatie Zilveren Kruis
c. Specifieke GREX-kosten voor verkoop bouwkavels

Wattstraat 3
2171 TP Sassenheim
0252 22 20 07
info@interplanbouwsupport.nl
www.interplanbouwsupport.nl