

Memo

Voor: Thomas Hyams (gemeente Waalre)

Van: Ferry Kaal

Datum: 26 maart 2021

Versie: 1.1

Onderwerp: Second opinion grondwaarde winkelcentrum De Voldijn Waalre

Situatie

Goevaers BV. (eigenaar van het winkelcentrum) wil, in samenwerking met de gemeente, het winkelcentrum Voldijn herontwikkelen. De supermarkt wordt uitgebreid, de horecaplint vernieuwd, er worden maximaal 50 huurappartementen toegevoegd en de openbare ruimte krijgt een kwaliteitsimpuls.

Hiervoor is, in 2019, een Stedenbouwkundige analyse gemaakt met 6 varianten (A tot en met F). De bouwplannen blijven binnen het bouwvlak, de openbare ruimte blijft openbaar toegankelijk. Goevaers heeft aangegeven de openbare ruimte (3.900 – 4.000 m²) te willen kopen van de gemeente, zodat het verzekerd is van voldoende parkeerplaatsen.

Vraag

Op 2 en op 16 maart is een raadsvoorstel “Voorstel tot herontwikkeling winkelcentrum de Voldijn” behandeld. Het doel is om de uitgangspunten en een voorkeursvariant vast te stellen op basis waarvan het project verder kan worden uitgewerkt. In dit raadsvoorstel worden 4 scenario's beschreven:

1. Partijen komen niet tot elkaar en er is geen project.
2. Alleen de strook rondom het gebouw die wordt aangetast door de sloop en de herbouw van het gebouw wordt aangevuld met bestaande materialen.
3. De ontwikkelaar legt voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aan en saneert de bodem in ruil voor het eigendom van alle grond.
4. De gemeente legt voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aan. Er wordt een bijdrage gevraagd van Goevaers.

In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om variant F te kiezen en een advies uitgesproken voor scenario 3. In scenario 3 wordt alle openbare ruimte aangelegd voor rekening en risico van Goevaers. Daarnaast wordt ook voor hun rekening en risico de grond gesaneerd. Na realisatie wordt het beheer, onderhoud, instandhouding en vervanging gedaan door Goevaers. Dit betekent dat er afspraken gemaakt dienen te worden met Goevaers over bijvoorbeeld het langdurig openbaar beschikbaar houden van de parkeerplaatsen, het beheer en onderhoud van het groen en de verharding en het gemeentelijk hoofdriool onder de parkeerplaatsen.

In een interne memo van 8 februari 2021 is aangegeven dat de waarde van de openbare ruimte € 1 voor het totale over te dragen eigendom. Aan Metafoor is gevraagd om een toets/second opinion te doen op de waarde van de over te dragen openbare ruimte.

Antwoord

Voor Goevaers is het noodzakelijk om de parkeerplaatsen te realiseren. Zonder deze parkeerplaatsen kunnen de appartementen en de uitbreiding van de supermarkt niet gebouwd worden. Hierdoor is er sprake van samenhang. Om de waarde van de grond te bepalen is uitgegaan van de complexwaarde. Dit betekent dat de grondopbrengsten van het programma (waarde minus stichtingskosten) als dekking dienen voor de grondkosten (bouw- en woonrijp maken). Hierdoor heeft elke m² dezelfde waarde, omdat deze allemaal bijdragen aan het geheel.

De waarde van de grond is bepaald door een inschatting te maken van de grondkosten en -opbrengsten. Deze zijn onderbouwd in bijlage 1. Deze grondkosten en grondopbrengsten zijn gebruikt als input in het grondexploitatieprogramma GrexManager. In GrexManager wordt de waarde van de grond uitgedrukt in een netto contant waarde.

Uit bijlage 2 blijkt dat het saldo van de grond op netto contante waarde € 9.901 is. Het te verkopen deel is 3.950 m² (van totaal 7.000 m², dus 56%). Dus de waarde van het te verkopen deel is (56% * € 9.901) € 5.545. Gezien de risico's, die de ontwikkelaar loopt, kan gesteld worden dat de grondwaarde ongeveer € 0 is.

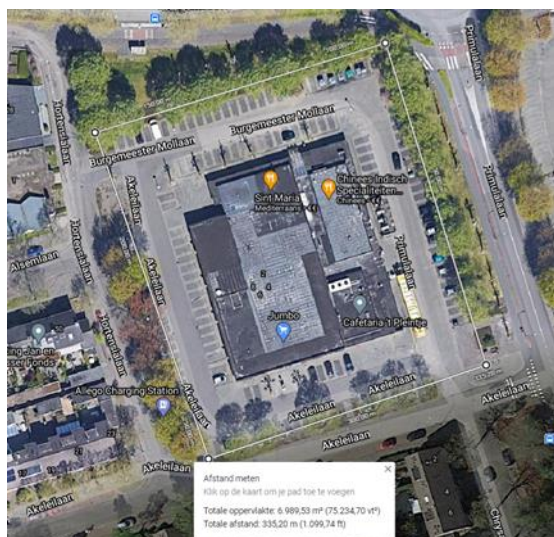
Bijlagen:

- Bijlage 1 Toelichting financiële onderbouwing
- Bijlage 2 Managementsamenvatting GrexManager
- Bijlage 3 Gebruikte bronnen

Bijlage 1 Toelichting financiële onderbouwing

Bij het bepalen van de waarde van de openbare ruimte is gebruik gemaakt van de complexwaarde. Dit betekent dat elke m² in het plangebied gelijk is.

In de onderstaande figuur staat het plangebied aangegeven, dit is overgenomen uit de stedenbouwkundige verkenning. Het totale plangebied is 7.000 m². Hiervan wordt tussen de 3.900 en 4.000 m² verkocht. Aangenomen is dat 3.950 m² verkocht wordt (56% van de totale kavel).



De grondkosten zijn overgenomen uit het raadsvoorstel. Voor de aanleg van de openbare ruimte is het gemiddelde van de bandbreedte opgenomen (€ 550.000).

In scenario 3 wordt de bijdrage aanleg openbare ruimte en de bijdrage gebruik en beheer parkeerplaatsen niet meegenomen. Omdat in deze memo uitgegaan wordt van de complexwaarde, worden deze in de kosten wel meegenomen (ze behoren immers tot het plan).

In het raadsvoorstel zijn de kosten voor het bestemmingsplan en planschade niet opgenomen omdat deze in zijn geheel bij de ontwikkelaar worden gelegd. Omdat in de complexwaarde alle kosten worden meegenomen, zijn er kosten in deze berekening wel meegenomen. Voor de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan is € 50.000 meegenomen. Voor planschade is een p.m. opgenomen. De ontwikkelaar geeft aan dat sloopkosten voor de horecaplant ongeveer € 100.000 opgenomen. Deze zijn ook meegenomen.

De totale kosten bedragen € 1,25 mio (zie onderstaande tabel).

Kosten	eenheid	eenheidsprijs	totaal	bron
Gemeentelijke plankosten	1	€ 100.000	€ 100.000	raadsvoorstel
Fondsafdrachten	1	€ 50.000	€ 50.000	raadsvoorstel
Saneringskosten	1	€ 250.000	€ 250.000	raadsvoorstel
sloopkosten	1	€ 100.000	€ 100.000	opgave ontwikkelaar
Aanleg openbare ruimte incl. kwaliteitstoeslag	1	€ 550.000	€ 550.000	raadsvoorstel
Bijdrage aanleg openbare ruimte	1	€ 100.000	€ 100.000	raadsvoorstel
Bijdrage gebruik en beheer parkeerplaatsen	1	€ 50.000	€ 50.000	raadsvoorstel
Kosten bestemmingsplan	1	€ 50.000	€ 50.000	aanname MRO
Planschade	1	p.m.	p.m.	aanname MRO
Totaal			€ 1.250.000	

De grondopbrengsten worden gerekend over het toe te voegen programma. Dus voor de supermarkt worden alleen grondopbrengsten toegerekend aan de uitbreiding (aanname is 100 m² bvo). De grondprijs is gesteld op € 600 per m² bvo. Voor de horeca wordt geen grondopbrengsten gerekend: hierbij is uitgegaan dat elke gesloopt m² teruggebouwd wordt.

Het woningbouwprogramma bedraagt maximaal 50 woningen. Hiervan is minimaal 30% sociaal en minimaal 50% middelhuis. De rest is vrije sector huur.

De grondprijs voor sociale huur is bepaald op basis van de nota grondbeleid van de gemeente Waalre (2019). Hierin staat dat de grondprijs voor sociale huur tussen de € 275 en € 350 per m² bvo is (excl. btw). Aangenomen is dat een sociale woning 50 m² gbo is. Dat is, met een gbo-bvo factor van 78%, 64 m² bvo. De grondprijs voor sociaal is dan (afgerond) € 20.000.

De grondwaarden voor middeldure huur en vrije sector huur zijn onderbouwd in de onderstaande tabel. Aangenomen is dat een middeldure huurwoning 65 m² gbo is en een vrije sectorwoning 80 m² gbo. De waarde is gebaseerd op de huur gedeeld door een bar van 5,5%. De huur voor middeldure is € 1.000, de huur voor vrije sector huur is door Metafoor gesteld op € 1.250.

De bouwkosten zijn gebaseerd op bouwkostenkompas (appartementenblok (tot 3 lagen), kwaliteitsniveau basis). De opslagen zijn ervaringscijfers. De grondwaarden zijn, afgerond op duizendtallen, overgenomen in de berekening.


	m ² gbo	factor	m ² bvo	waarde	waarde (excl. btw)	bouwkosten /m ² bvo	bouwkosten per woning	opslagen	stichtingskosten per woning	grondwaarde (excl. btw)
Middeldure huur	65	75%	€ 87	€ 218.182	€ 180.316	€ 1.400	€ 121.333	30%	€ 157.733	€ 22.582
Vrije sector	80	75%	€ 107	€ 272.727	€ 225.394	€ 1.400	€ 149.333	30%	€ 194.133	€ 31.261

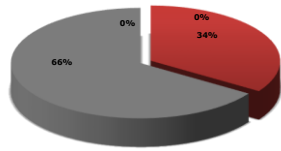
De totale grondopbrengsten zijn € 1.260.000 zie onderstaande tabel.

Opbrengsten	aantal		grondprijs		totaal	
Bestaande supermarkt	-		€	-	€	-
Uitbreiding supermarkt	100	m ² bvo	€	600	€	60.000
Horeca	-		€	-	€	-
Appartementen sociale huur	15	woningen	€	21.000	€	315.000
Appartementen middeldure huur	25	woningen	€	23.000	€	575.000
Appartementen vrije sector	10	woningen	€	31.000	€	310.000
Totale opbrengsten					€	1.260.000

De grondkosten en grondopbrengsten zijn overgenomen in GrexManager. De resultaten staan in bijlage 2.

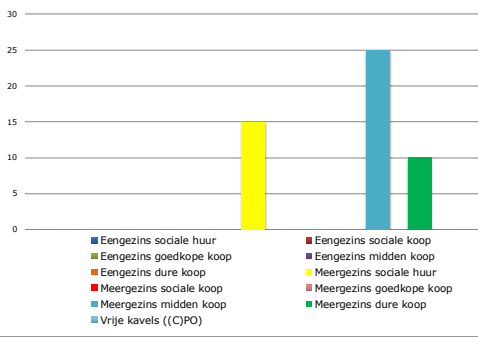
Bijlage 2 Managementsamenvatting GrexManager

Projectnaam	Winkelcentrum Voldijn		
Projectnummer	0		
Projectomschrijving	Winkelcentrum Voldijn		
Printdatum	26-3-2021		
Managementblad			
Management Samenvatting			
		m ²	
Plangebied		7.000	
Te handhaven			
Exploitatieggebied		7.000	
Hoofdstructuur			
	Verharding	4.600	
	Groen	-	
	Water	-	
Subtotaal Hoofdstructuur		4.600	
Woningbouw			
	Uitgeefbaar	-	
Subtotaal Woningbouw		-	
Niet-woningbouw			
	Uitgeefbaar	2.400	
Subtotaal niet-woningbouw		2.400	
Verschil Exploitatieggebied Functies			
FINANCIËEL			
Investeringen	Bedrag	Opbrengsten	Hoeveelheid
		Woningbouw	Bedrag
Vererving	€ 0,00	Eengezins sociale huur	0 € 0,00
Onderzoek en milieukosten	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0 € 0,00
Sloopkosten	€ 100.000,00	Eengezins goedkope koop	0 € 0,00
Saneringskosten	€ 250.000,00	Eengezins midden koop	0 € 0,00
Grondwerk	€ 0,00	Eengezins dure koop	0 € 0,00
Bouwwijmmaken	€ 550.000,00	Meergezins sociale huur	15 € 315.000,00
Woonrijpmaken	€ 0,00	Meergezins sociale koop	0 € 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0 € 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstellen	€ 0,00	Meergezins midden koop	25 € 575.000,00
Plankosten	€ 150.000,00	Meergezins dure koop	10 € 310.000,00
Voorbereiding en toezicht	€ 0,00	Vrije kavels ((C)PO)	0 € 0,00
Planschade	€ 0,00		
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00		
Fondsvorming	€ 50.000,00		
Fiscale kosten	€ 0,00		
Overige kosten	€ 150.000,00		
Rente boekwaarde	€ 0,00		
		Subtotaal woningbouw	50 € 1.200.000,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar Bedrag
		Bedrijven	€ 0,00
		Kantoren	€ 0,00
		Winkels	100 € 60.000,00
		Horeca	€ 0,00
		Commercieel	€ 0,00
		Niet-commercieel	€ 0,00
		Overig	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw	€ 60.000,00
		Overige opbrengsten	€ 0,00
Subtotaal investeringen	€ 1.250.000,00	Subtotaal opbrengsten	€ 1.260.000,00
Kostenstijging	€ 42.861,19	Opbrengstenstijging	€ 37.988,37
Te realiseren rentekosten	€ 1.178,28	Te realiseren renteopbrengsten	€ 6.558,62
Totaal investeringen	€ 1.294.039,47	Totaal opbrengsten	€ 1.304.546,99
Eindwaarde	€ 10.507,52	31-12-2023	Boekwaarde kosten
Contante waarde	€ 9.901,48	1-1-2021	Boekwaarde opbr.
Nominale waarde	€ 10.000,00		Boekwaarde saldo
			€ 0,00
			€ 0,00
			€ 0,00

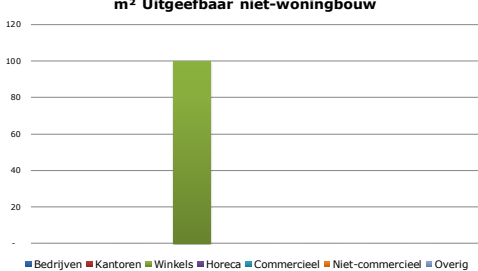


Ruimtegebruik

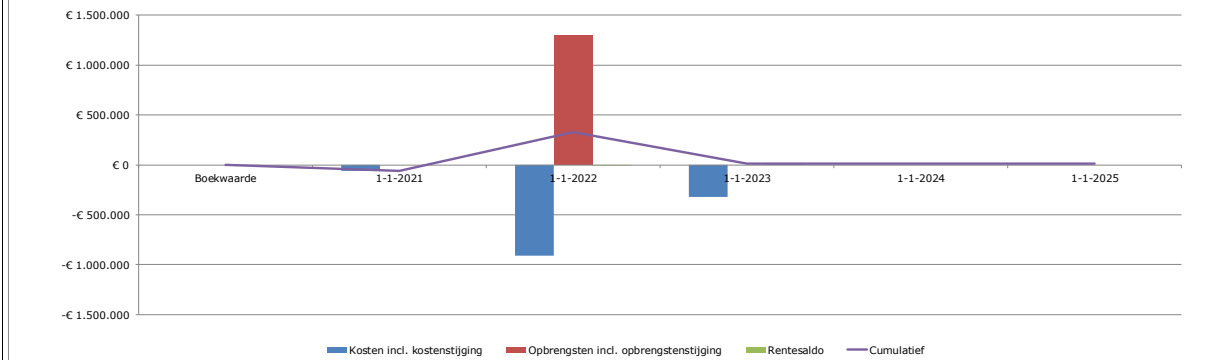
- Te handhaven: 66%
- Uitgeefbaar: 0%
- Verharding: 0%
- Groen/water: 34%



Aantal woningen per categorie



m² Uitgeefbaar niet-woningbouw



Cumulatief

Bijlage 3 Gebruikte bronnen

Door gemeente verstrekte documenten:

- Interne memo: Overdracht gemeentelijke openbare gronden naar ontwikkelaar Voldijn (d.d. 8 februari 2021, pdf gedateerd 24 maart 2021);
- Raadsvoorstel Voorstel tot herontwikkeling winkelcentrum de Voldijn (d.d. 16 maart 2021)
- Uitgangspuntennotitie Herontwikkeling winkelcentrum Waalre (d.d. 17 februari 2021) (bijlage bij raadsvoorstel)
- Stedenbouwkundige analyse, Herontwikkelplan, De Voldijn, Waalre (d.d. 19 maart 2019) (bijlage bij raadsvoorstel)
- Brief D66 De Voldijn (zonder datum)

Overige gebruikte documenten:

- Nota Grondbeleid Waalre 2019 (grondprijs sociale huur)
- Bouwkostenkompas (type Appartementenblok (tot 3 lagen), kwaliteitsniveau basis). Geraadpleegd op 24 maart 2021.