MEMO Aanjaagteam Woningbouw Overijssel

Quick Scan naar de financiële haalbaarheid van het bouwplan voor de locatie Waanders in de gemeente Staphorst

Datum:	18 mei 2022	Gemeente:	Gemeente Staphorst
Kenmerk:	20220500_0010FD	Project:	Beoordeling bouwplan Waanders
Van:	[redacted]		
Aan:	[redacted]		

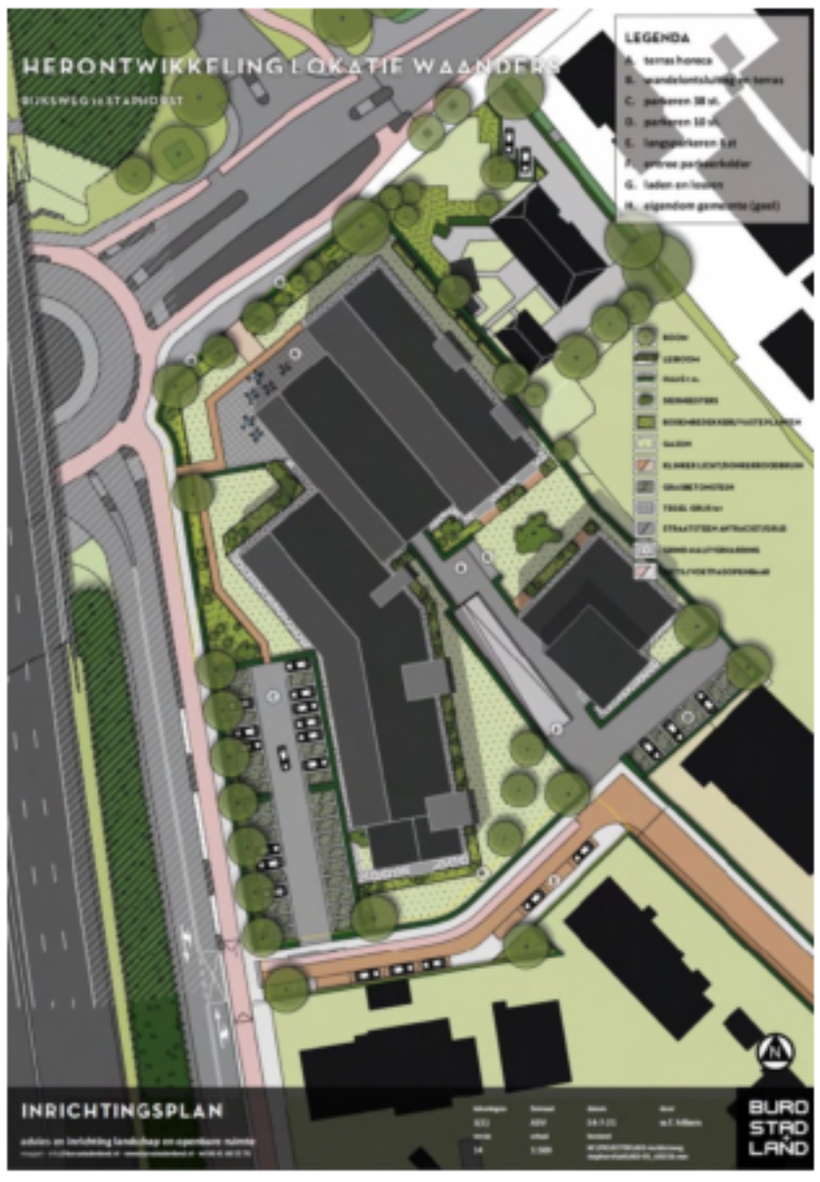
Vraagstelling

Nabij de Rijksweg A-28 ligt het voormalige hotel Waanders. Het complex van het hotel is gekocht door [redacted] Op het terrein van het voormalige hotel en een nabij gelegen leegstaand bedrijfspand is een concept-bouwplan gemaakt, dat ter beoordeling is aangeboden aan de gemeente Staphorst. Bij die toetsing hebben de ambtenaren en het College van B&W positief geadviseerd. Bij de behandeling in de gemeenteraad kwam de vraag naar voren of het aantal woningen in het bouwplan uit financiële overwegingen persé noodzakelijk is en/of het aantal niet afgeschaald kon worden, zodat een minder volumineus bouwplan ontstaat. De gemeente Staphorst heeft het aanjaagteam woningbouw van de provincie Overijssel gevraagd op basis van een quick-scan te bepalen of dit bouwplan ook in financiële termen realistisch is.

Bouwplan

Het onderstaande bouwplan is beoordeeld:





Het bouwplan heeft 78 woningen en kent vijf typologieën variërend van kleinere appartementen in de goedkope koop en sociale huur tot middeldure huurappartementen en dure koopappartementen.

In onderstaande tabel is opgenomen:

- De woningdifferentiatie
- Het oppervlak van de betreffende woning in gebruiksoppervlakte (gbo)
- de ten behoeve van de bepaling van de grondwaarde aangehouden vrij op naam prijs;
- de op basis van een zogenaamde residuele grondwaardeberekening berekende grondwaarde[1] ten behoeven van de bepaling van de opbrengsten in de grondexploitatie:

	Aantal	Oppervlak woning (gbo)	VON-prijs	Grondwaarde (excl. Parkeren)
Sociale huur	15	66 m^2	n.v.t.	€ 17.500,-
Goedkope koop	13	50 m^2	€ 182.500,-	€ 41.660,-
Middeldure huur	14	66 m^2	€ 235.950,-	€ 50.900,-
Middeldure koop	25	91 m^2	€ 318.500,-	€ 60.566,-
Dure koop	11	122 m^2	€ 438.200-	€ 85.954,-

Ter verificatie van het argument dat ‘dit plan zo uitgevoerd moet worden omdat het geheel anders niet financieel haalbaar is ’ een ‘sigarendoos-berekening’ uitgevoerd om vast te stellen of dat argument hout snijdt. Daarbij is het navolgende afgewogen:

- Voor de opbrengsten ten behoeve van de grondexploitatie zijn wij op basis van een berekening van een globale opstalexploitatie uitgegaan van de in de tabel aangegeven grondwaarderingen per woning;
- In het plan wordt uitgegaan gebouwd/ondergronds parkeren op basis van een parkeernorm van 1,5 pp/woning: in totaal 115 gebouwde parkeerplaatsen.
- Gebruikelijk is dat bij de toepassing van gebouwde parkeervoorzieningen een reductie toegepast wordt op de grondwaarde om de gebouwde parkeerplaatsen financieel mogelijk te maken (in relatie tot het traditionele parkeren op maaiveld in de openbare ruimte);
- Op basis van het voorliggende bouwplan en kosten kentallen ten aanzien van de bouwkosten van ondergrondse parkeervoorzieningen is per woning een afslag toegepast van circa € 50.000,- (excl. BTW) op de grondwaarde. Dan resteert er voor de goedkope woningen geen tot een negatieve grondwaarde en een beperkte positieve grondwaarde voor de middeldure en duurdere woningen.

[1] In een residuele grondwaarde berekening gebeurt het volgende: als opbrengsten van de berekening wordt de VON-prijs gezien dan wel een beleggingswaarde indien sprake is van huurwoningen. Die opbrengsten moeten de volgende kosten dragen: BTW-afdracht, bouwkosten (stichtingskosten) van het appartement inclusief bijkomende kosten (leges, adviseurs, algemene kosten en winst/risico. Het restant van die berekening is de residuele grondwaarde.

- In een grondexploitatieberekening[2] levert dat vervolgens een saldo op van ongeveer € 400.000,- excl. BTW op deze totale ontwikkeling op basis van dit bouwplan ten behoeve van de inbrengwaarde van het grondeigendom;
- Anders geformuleerd betekent dat een inbrengwaarde van de grond/het oorspronkelijke vastgoed van € 400.000,-.

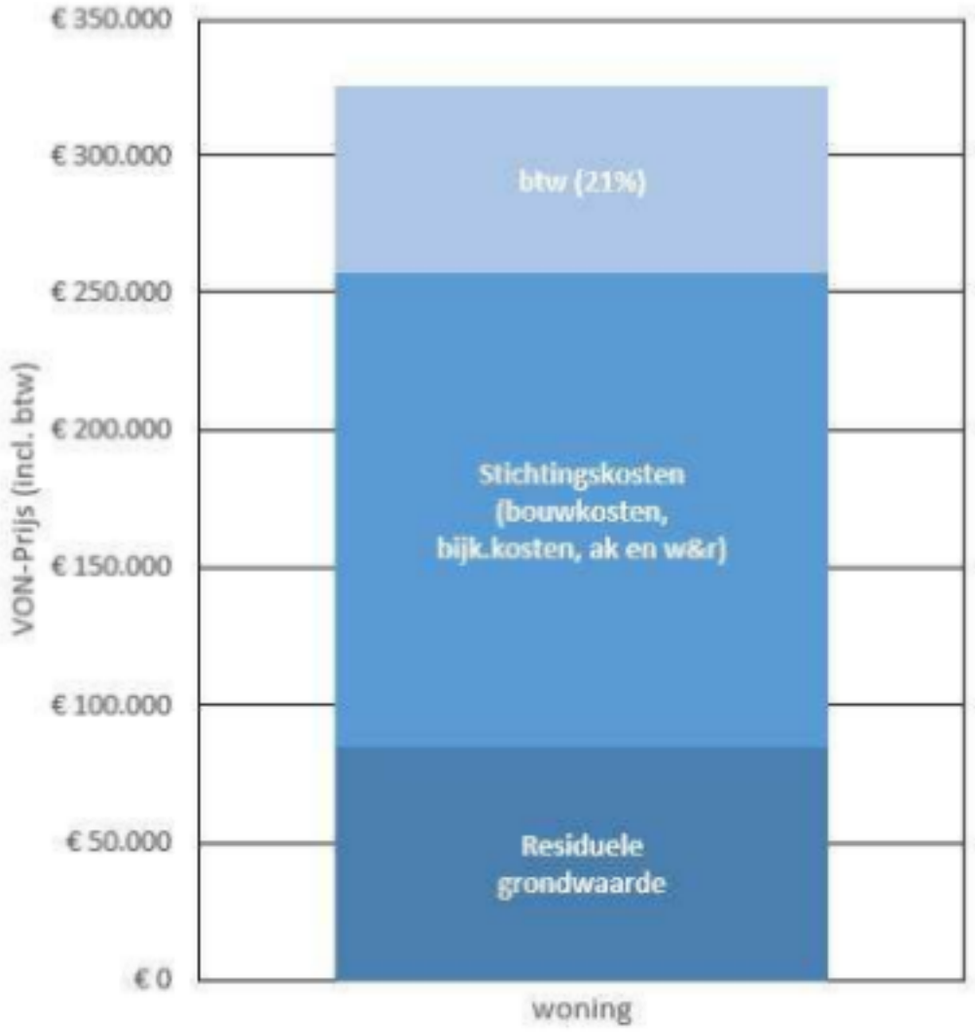
  Omgerekend is dat per m2 een inbrengwaarde van circa € 50,-. Dat is geen onredelijk bedrag voor het inbrengen van een woningbouwlocatie in het stedelijk gebied van Staphorst.

[2] In een grondexploitatie berekening gebeurt het volgende: als opbrengsten van de berekening wordt uitgegaan van het saldi van de residuele grondwaarde van de verschillende woningen. Die opbrengsten moeten de volgende kosten dragen: sloop-, en saneringskosten, bouw- en woonrijp maken van de kavel, plankosten en voorbereiding, administratie en toezicht (VAT). Het restant van die berekening is beschikbaar voor de verwerving van de grond/het complex.

Conclusie

Gezien de hoeveelheid gebouwd parkeren lijken de opbrengsten van dit aantal woningen noodzakelijk om de realisering van dit bouwplan tot een financieel sluitend geheel te brengen. Daarbij is uitgegaan van prijzen met prijspeildatum 1 januari 2022.

Bijlage 1 – visualisatie opstalexploitatie ter bepaling van de residuele grondwaarde



Bijlage 2 – visualisatie grondexploitatie ter bepaling van de inbrengwaarde van de grond/het complex

