

Sociale woningbouw

Buitenlust

Grondexploitatie per 16-12-2021

Inhoud

1. SAMENVATTING	3
2. INLEIDING.....	5
3. RUIMTELIJK KADER.....	8
3.1. PLANGEBIED	8
3.2. RUIMTEGEBRUIK.....	8
3.3. PROGRAMMA	8
4. FINANCIEEL KADER.....	10
4.1. FINANCIEEL RESULTAAT	10
4.2. FASERING EN CASH FLOW	11
5. KREDIETEN	12

Plannaam:	Sociale woningbouw Buitenlust
FCL-nummer:	682030
Status:	Definitief concept 14-10-2021
Besluitvorming:	26-10-2021 B&W, 16-12-2021 Gemeenteraad
Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Lex Scholten
Projectmanager:	Hielke Regnerus
Planeconoom:	Suzanne de Groot

Nota bene: De cijfers in deze grondexploitatie zijn vaak afgerond. De optellingen vinden echter plaats op basis van niet afgeronde bedragen. Dit leidt op diverse plaatsen tot kleine afrondingsverschillen.

1. Samenvatting

Algemeen

Voor u ligt de grondexploitatie Buitenlust. In deze grondexploitatie wordt de financiële haalbaarheid van het plan voor nieuwbouwwoningen in Buitenlust geschetst.

Deze grondexploitatie pretendeert niet een vaste financiële eindvoorspelling te doen, daarvoor zijn er in dit planstadium nog veel onzekere variabelen. Maar de grondexploitatie laat zien wat een mogelijke voorzichtig realistische financiële uitkomst kan zijn, op basis van de voorgenomen ambities. Jaarlijks vindt bij het Meerjarenperspectief Grondzaken MPG, actualisatie plaats op basis van dan bekende inzichten.

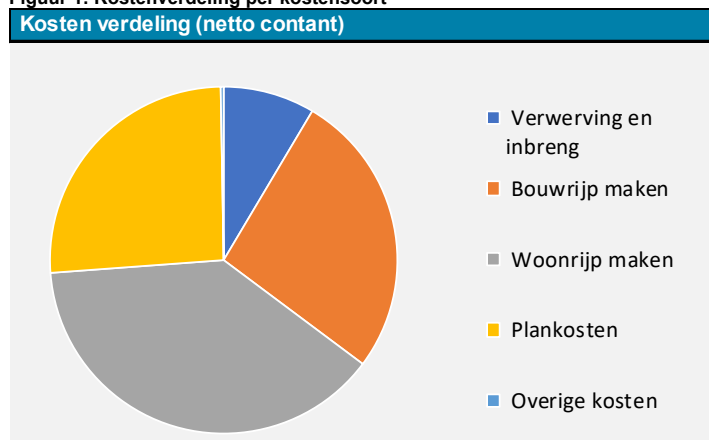
Financieel resultaat

De financiële raming gaat uit van een traditionele grondexploitatie waarbij de gemeente grondpositie heeft, bouw- en woonrijp maakt en bouwrijpe kavels levert aan een projectontwikkelaar, in dit geval woningcorporatie Rochdale. De grondexploitatie komt uit op een negatief resultaat van **€ -380.000 Netto Contante Waarde**¹. Op prijspeil 1-1-2021 sluit het project op € -350.000. Onderstaand een samenvatting van het financieel overzicht.

Tabel 1: Totaaloverzicht kosten en opbrengsten

Samenvatting resultaten		
Kosten	(prijspeil)	(netto contant)
Verwerving en inbreng	€ 80.000	€ 70.000
Bouwrijp maken	€ 240.000	€ 240.000
Woonrijp maken	€ 350.000	€ 350.000
Plankosten	€ 230.000	€ 230.000
Overige kosten	-	-
Totaal kosten	€ 900.000	€ 890.000
Opbrengsten	(prijspeil)	(netto contant)
Gronduitgifte	€ 480.000	€ 440.000
Overige dekking	€ 80.000	€ 70.000
Totaal opbrengsten	€ 550.000	€ 510.000
Resultaat	-€ 350.000	-€ 380.000

Figuur 1: Kostenverdeling per kostensoort

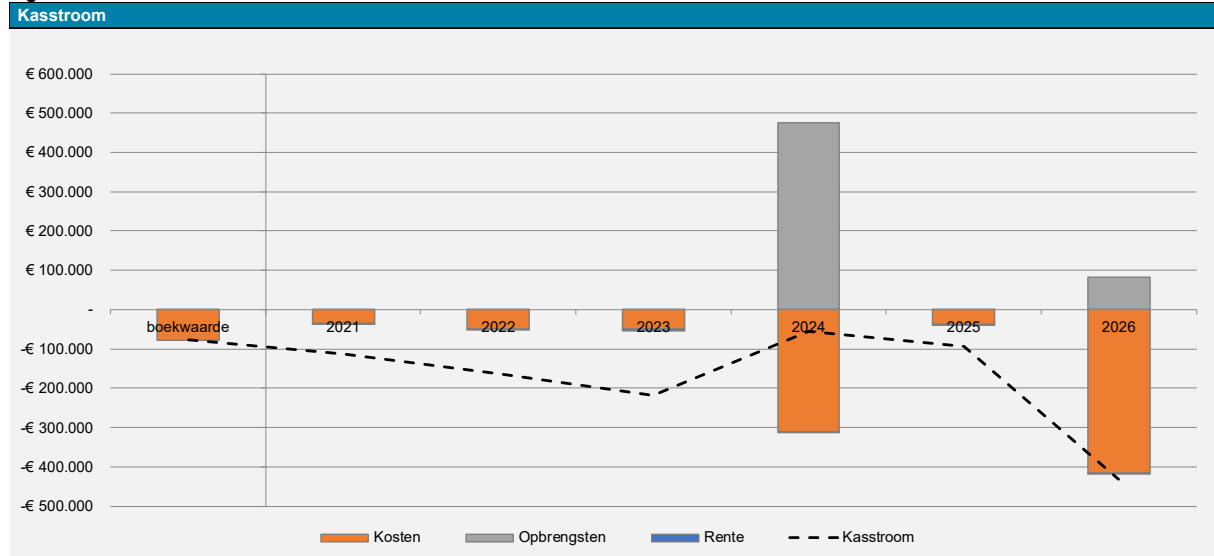


¹ Het begrip (netto) contante waarde is een belangrijk begrip om een goede beoordeling te doen voor het financieel resultaat van een project. Kasstromen die op verschillende tijdstippen plaatsvinden kun je naar 1 tijdstip contant maken en vervolgens optellen/afrekken. Dit maakt het mogelijk om te beoordelen of bijvoorbeeld opbrengsten op termijn de kosten van nu kunnen dekken, want een euro die je over 2 jaar krijgt is minder waard dan als je die euro vandaag krijgt.

Cash flow

Onderstaand figuur laat de cash flow van de kosten en opbrengsten zien.

Figuur 2: Cashflow



De kosten voor verwerving/inbreng is de historische boekwaarde van de reeds gerealiseerde plankosten. Het zwaartepunt van het bouwrijp maken vindt plaats in de periode 2023 – 2024. De grondopbrengst (grondtransactie) wordt verwacht medio 2024, vlak voor start bouw. Daarna in 2026 resteert nog het woonrijp maken van het gebied en afronding project.

Kansen en risico's en gevoeligheid

Het project in deze startfase kent nog een aantal onzekerheden c.q. risico's en kansen die kunnen optreden bij een dergelijke woningbouwontwikkeling.

De belangrijkste risico's en kansen worden in de geheime bijlage van deze grondexploitatie genoemd (zie [bijlage 2](#) Kansen en risico's). De risico's zullen gedurende de looptijd van het project met regelmaat worden geïnterpreteerd en in een later stadium ook worden gekwantificeerd, op het moment dat het project meer gedetailleerder vorm aanneemt.

Krediet

Totaal wordt een krediet voor investering en voorbereidingskosten van € 900.000 gevraagd en zal ter dekking hiervan ca. € 550.000 aan opbrengsten c.q. bijdragen worden gegenereerd.

Na aftrek van de dekking kent het project nog een tekort van ca. € 350.000, zijnde € 380.000 Netto Contante Waarde. Voor dit laatste bedrag zal een voorziening worden getroffen vanuit de Reserve Grondzaken (Verliesvoorziening Grondzaken).

2. Inleiding

Inleiding

Voor u ligt de grondexploitatie Buitenlust. In deze grondexploitatie wordt de financiële haalbaarheid van het plan voor nieuwbouwwoningen in Buitenlust – het plangebied waar de gemeente Diemen grondpositie heeft – geschetst. Deze grondexploitatie dient in samenhang te worden gelezen met het door de raad op 6 juli 2021 vastgestelde conceptplan.

Deze grondexploitatie pretendeert niet een vaste financiële eindvoorspelling te doen, daarvoor zijn er in dit planstadium nog veel onzekere variabelen. Maar de grondexploitatie laat zien wat een mogelijke voorzichtig realistische financiële uitkomst kan zijn, op basis van de voorgenomen ambities. Jaarlijks, bij het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG), vindt actualisatie plaats op basis van dan bekende inzichten.

Figuur 3: Huidige situatie met globale locatie woningen



Context

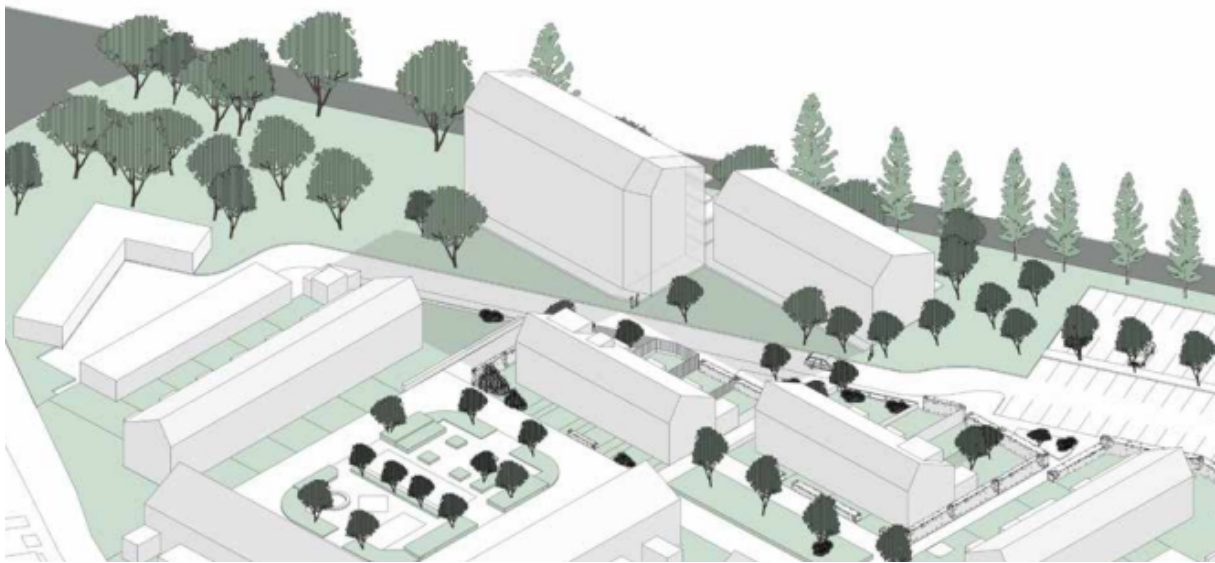
In het Coalitieakkoord 2018 – 2022 is de locatie Buitenlust aangewezen als zoeklocatie voor sociale woningbouw. Nu de financiële positie van de gemeente het weer toelaat, is het doel om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Voor de zoeklocatie Buitenlust is in 2018 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar herontwikkeling ten behoeve van kleinschalige sociale woningbouw. In de periode 2019 tot medio 2021 is in samenwerking met woningcorporatie Rochdale en na consultatie van omwonenden een conceptplan opgesteld. Dit conceptplan is op 6 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het conceptplan vormt het vertrekpunt voor de verdere planvorming en voorbereiding van de planologische procedure.

De grondexploitatie is gemaakt op basis van dit vastgestelde conceptplan. Dit conceptplan is nog geenszins een definitief bouwplan, maar biedt voldoende houvast om rekenkundig een financiële voorspelling te kunnen doen.

De gemeente Diemen is, na vaststelling van het conceptplan door de raad, momenteel in gesprek met woningstichting Rochdale over de verdere uitwerking van het plan en de planologische procedure. Naar verwachting zal er medio 2022 tussen beide partijen om de samenwerking te bevestigen een koop-en realisatieovereenkomst worden getekend, waarmee de gemeente haar grondpositie aan Rochdale verkoopt.

Het is daarom van belang dat de gemeenteraad de grondexploitatie vaststelt en daarmee het financieel kader voor het verdere handelen van het college vastlegt.

Figuur 4: Vogelvlucht artist impression conceptplan Buitenlust



Doel

Diemen heeft een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Dit maakt het moeilijk voor jongeren om op zichzelf te gaan wonen. Gescheiden huishoudens kunnen geen andere woning vinden. Ouders met kinderen wonen in bij familie in een te klein huis. De wachttijden zijn enorm, zelfs huishoudens met een urgentieverklaring moeten soms meer dan een jaar wachten voordat er een woning beschikbaar komt. Daarom is in het Coalitieakkoord 2018-2022 de ambitie vastgelegd om 1.085 sociale huurwoningen te bouwen. In Buitenlust is er nu een plan voor de bouw van 38 sociale huurwoningen.

Financieel resultaat

De financiële raming gaat uit van een traditionele grondexploitatie waarbij de gemeente grondpositie heeft, bouw- en woonrijp maakt en bouwrijpe kavels levert aan een projectontwikkelaar, in dit geval woningcorporatie Rochdale.

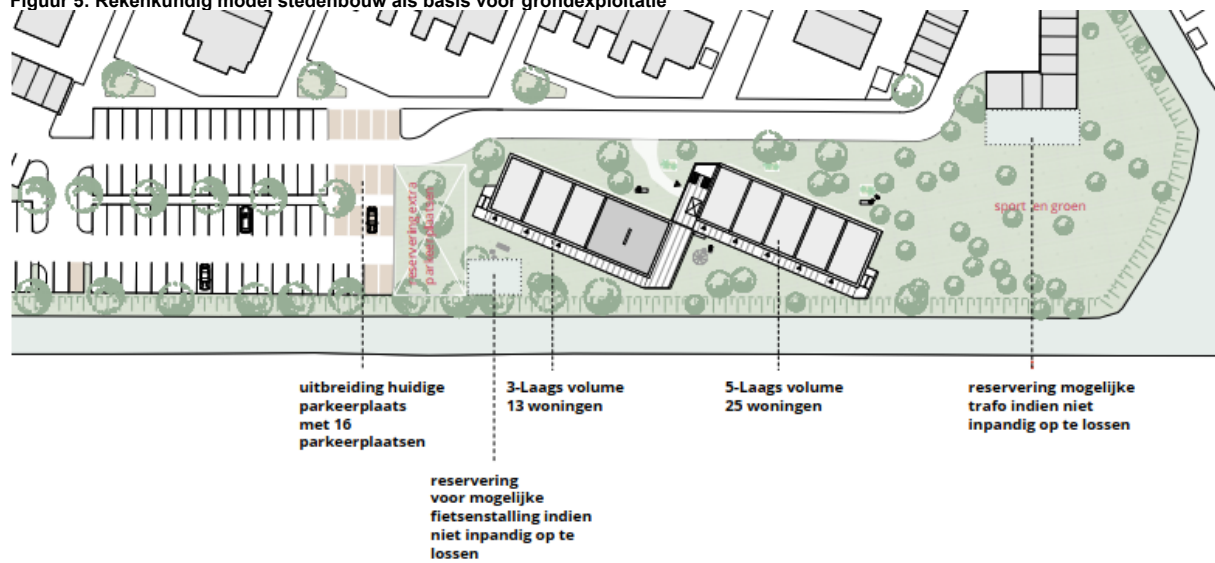
De grondexploitatie komt uit op een negatief resultaat van **€ -380.000 Netto Contante Waarde (NCW)**. Op prijspeil 1-1-2021 sluit het project op € -350.000.

Belangrijke onzekere variabelen hierin zijn:

- het verloop van de voorbelasting teneinde zetting te voorkomen;
- de eisen op het gebied van architectuur (welstand);
- de ambities op het gebied van duurzaamheid (zowel op gebouwniveau als in het openbaar gebied);
- macro-economische ontwikkelingen (rentestand, inkoop grondstoffen etc.).

De grondexploitatie wordt op basis van het nu voorliggende conceptplan vastgesteld, zie onderstaande afbeelding.

Figuur 5: Rekenkundig model stedenbouw als basis voor grondexploitatie



Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk kader behandeld, met daarin zowel het plangebied, ruimtegebruik als het programma. In hoofdstuk 4 wordt het financiële kader besproken. Hoofdstuk 5 omvat een overzicht van de historische boekwaarde en de benodigde kredieten.

In de geheime bijlage 1 is een meer gedetailleerd overzicht van de kosten en opbrengsten beschreven en in geheime bijlage 2 is een analyse van de (financiële) kansen en risico's weergegeven.

3. Ruimtelijk kader

3.1. Plangebied

Het plangebied is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van ca. 7.400 vierkante meter.

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de wijk Buitenlust ingeklemd tussen de woonwijk en de Joodse begraafplaats.

Figuur 6: Plangebied



3.2. Ruimtegebruik

Tabel 2: Ruimtegebruik

Stand per 1-10-2021		
	Oppervlakte in m ²	Percentage
Herinrichting verharding	1.125	15,3%
Herinrichting groen / spelen	3.319	45,1%
Extra water	56	0,8%
Handhaven	2.075	28,2%
Totaal openbaar	6.575	89,3%
Uitgeefbaar woningbouw	785	10,7%
Totaal uitgeefbaar	785	10,7%
Totaal plangebied	7.360	100,0%

In tegenstelling tot wat de gedetailleerde opgave doet vermoeden, hebben de cijfers nog een globaal karakter. Wijziging van het ontwerp, bij de verdere uitwerking van het plan, kan zorgen voor wijzigingen in de vierkante meters. Het totaal oppervlak van het plangebied ligt wel vast.

3.3. Programma

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het te bouwen programma, zoals beoogd in het conceptplan. Dit leidt, vertaald in het rekenmodel, tot het onderstaande programma.

Woningbouw

Op basis van het conceptplan is een woningbouwprogramma mogelijk van 38 woningen. Belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- De woningen vallen in de sociale huur en worden zo mogelijk met voorrang toegewezen aan inwoners uit Diemen.
- De sociale huurwoningen worden eigendom van een woningcorporatie (i.c. Rochdale) met de verplichting deze minimaal 25 jaar in het sociale segment te houden conform de Verordening Doelgroepen Woningbouw, en ingeval eerder dan deze instandhoudingstermijn wordt overgegaan tot uitponding (verkoop of verhuur in de vrije sector) dan zal een aanvullende grondprijs op nacalculatie aan de orde zijn, conform de regeling zoals vastgelegd in de Grondprijzennota.
- De bouwmassa in het conceptplan gaat uit van ca. 66 m² BVO (bruto vloeroppervlak per woning). Met een aanname dat de vormfactor² minimaal 75% is, is de gemiddelde gebruiksoppervlakte per appartement minimaal 50 m² GBO.
- Het oppervlak van 2 woningen op de begane grond is gereserveerd voor het inpandig oplossen van een fietsenstalling en installaties (transformator, energievoorziening, e.d.). Mocht deze ruimte bij nadere uitwerking niet nodig zijn, dan kunnen hier mogelijk 2 extra woningen gerealiseerd worden, waardoor het totaal op 39 of 40 woningen komt. Het is ook mogelijk dat de ruimtereservering niet afdoende is voor het inpandig oplossen van fietsen en installaties. Als dat het geval is zal niet nog een extra woning op de begane grond worden opgeofferd, maar zal aanvullende berging op maaiveld in de omgeving van het gebouw worden ingepast. Verdere planvorming moet dit uitwijzen.

Parkeren

Het totaal aantal te realiseren autoparkeerplaatsen bedraagt ca. 32 stuks op basis van het programma van 38 woningen. Dit is gebaseerd op een parkeernorm van 0,6 eigen parkeren en 0,25 bezoekers parkeren per woning. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd op maaiveld in het openbaar gebied. Er is uit parkeerdrukmetingen (maart 2020) van de gemeente Diemen gebleken dat het huidige aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein in Buitenlust niet volledig wordt benut. De overmaat is meegenomen in de totale berekening voor het parkeerprogramma, waarbij er ook rekening is gehouden met een mogelijke uitbreiding van parkeerplaatsen op termijn, indien dit noodzakelijk blijkt. Deze ruimtelijke reservering wordt als plantsoen ingericht.

Fietsen kunnen in de nieuwe bebouwing in een inpandige berging geplaatst worden conform de eisen. Indien dit toch noodzakelijk blijkt is ook een buitenberging gereserveerd om de eventuele extra stallingsbehoefte op termijn te faciliteren.

² Het GBO van een woning is altijd lager dan het BVO. De verhouding tussen GBO en BVO wordt de 'vormfactor' genoemd. De vormfactor is belangrijk, immers: je moet het BVO bouwen maar de waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van het GBO. Hoe hoger de vormfactor des te gunstiger is de verhouding tussen de stichtingskosten en de waarde van de woning.

4. Financieel kader

Een overzicht van kosten en opbrengsten is weergegeven in dit hoofdstuk. In de geheime bijlage zijn de kosten en opbrengsten meer gedetailleerd weergegeven (zie [bijlage 1](#)). Alle kosten en opbrengsten zijn exclusief BTW.

4.1. Financieel resultaat

Onderstaand een samenvatting van de totale kosten en opbrengsten.

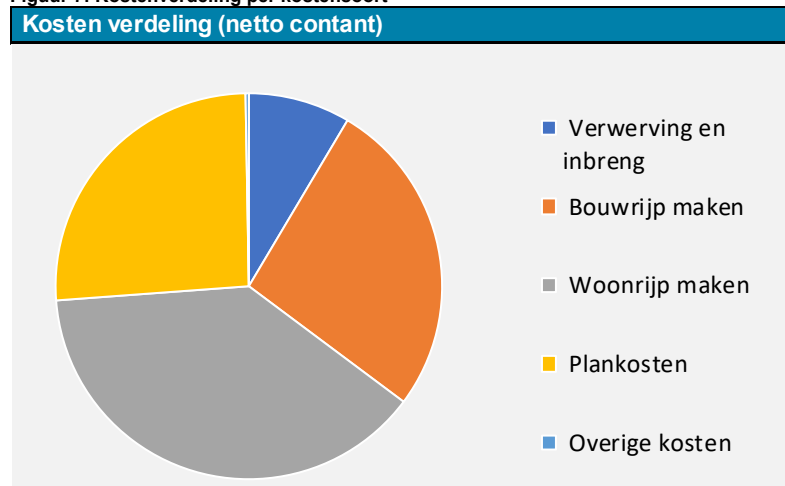
Tabel 3: Totaaloverzicht kosten en opbrengsten

Samenvatting resultaten		
Kosten	(prijspeil)	(netto contant)
Verwerving en inbreng	€ 80.000	€ 70.000
Bouwrijp maken	€ 240.000	€ 240.000
Woonrijp maken	€ 350.000	€ 350.000
Plankosten	€ 230.000	€ 230.000
Overige kosten	-	-
Totaal kosten	€ 900.000	€ 890.000
Opbrengsten	(prijspeil)	(netto contant)
Gronduitgifte	€ 480.000	€ 440.000
Overige dekking	€ 80.000	€ 70.000
Totaal opbrengsten	€ 550.000	€ 510.000
Resultaat	-€ 350.000	-€ 380.000

Netto Contante Waarde

Het project sluit op een negatief resultaat van **€ -380.000** Netto Contante Waarde (NCW). Op prijspeil 1-1-2021 sluit het project op € -350.000.

Figuur 7: Kostenverdeling per kostensoort



4.2. Fasering en cash flow

Parameters

De grondexploitatie gaat uit van de volgende parameters:

- Prijspeildatum 1-1-2021
- Einddatum 31-12-2026
- Kostenstijging 2,0%
- Opbrengststijging 0,0%
- Rente 1,5%
- Discontovoet 2,0%

Fasering

Onderstaande tabel laat zien wanneer de te maken kosten en opbrengsten in de tijd geprognostiseerd zijn.

Tabel 11: Overzicht fasering

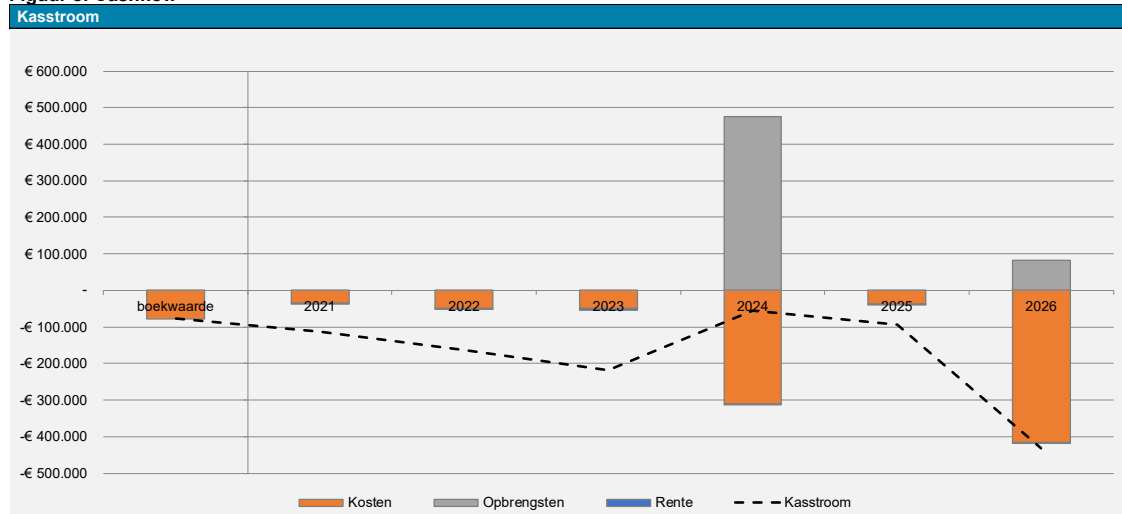
	boekwaarde	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kosten	20%	3%	4%	14%	34%	3%	22%
Verwerving en inbreng	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouw rijp maken	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Woonrijp maken	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Plankosten	0%	14%	19%	20%	20%	16%	11%
Overige kosten	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Opbrengsten	0%	0%	0%	0%	50%	0%	50%
Gronduitgifte	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Overige dekking	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

De kosten voor verwerving/inbreng is de historische boekwaarde van de reeds gerealiseerde plankosten. Het zwaartepunt van het bouwrijp maken vindt plaats in de periode 2023 – 2024. De grondopbrengsten (grondtransactie) worden verwacht medio 2024, vlak voor start bouw. Daarna in 2026 resteert nog het woonrijpmaken van het gebied en afronding project.

Cash flow

Onderstaande figuur laat de cash flow van de kosten en opbrengsten zien.

Figuur 8: Cashflow



5. Kredieten

Met de vaststelling van deze grondexploitatie wordt gelijktijdig krediet verleend voor de te maken kosten en opbrengsten.

Krediet: kosten

Het totaal te verlenen krediet voor dit project bedraagt dan € 900.000. Dit is inclusief de eerder verstrekte voorbereidingskredieten bij de 2^e kwartaalbrief 2019 (€ 50.000) en 1^e kwartaalbrief 2020 (wederom € 50.000). Aanvullend wordt nu dus € 800.000 aan krediet gevraagd.

Krediet: dekking

De totaal te realiseren dekking uit grondverkoop en overige dekking bedraagt € 550.000, bestaande uit ca. € 480.000 aan grondverkoop en ca. € 80.000 aan bijdrage uit de beheerbegroting.

Reserve Grondzaken

Na aftrek van de dekking kent het project nog een tekort van ca. € 350.000, zijnde € 380.000 Netto Contante Waarde. Voor dit laatste bedrag zal een voorziening worden getroffen vanuit de Reserve Grondzaken (Verliesvoorziening Grondzaken).