Auteur: Gerben van Roekel
gerben@stadkwadraat.nl
030 600 10 10

Datum: 23 maart 2021
Projectnaam: Ouderkerk Graskeien- en Schapenveld
Kenmerk: NT01.v07 20210323 21026 Notitie Ouderkerk

FINANCIËLE VERKENNING OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Doel: **Het geven van inzicht in de opbrengstpotentie van ontwikkeling van het Graskeien- en het Schapenveld in Ouderkerk aan de Amstel middels een financiële doorrekening van de aangeleverde informatie in combinatie met ken- en ervaringsgetallen.**

Achtergrond: DELVA Landscape Architecture & Urbanism werkt samen met de gemeente Ouder-Amstel aan planvorming voor de transformatie van het dorpshart van Ouderkerk aan de Amstel. Aan de orde is de ontwikkeling van woningen op twee percelen voor het generen van opbrengsten ten behoeve van de herinrichting van het dorpshart. DELVA heeft een stedenbouwkundige uitwerking aangeleverd (d.d. 03-08-2021). Mede op basis van deze input is een financiële analyse uitgevoerd. Deze notitie geeft een toelichting op de uitgangspunten en resultaten van deze analyse.

Vraagstelling: DELVA heeft Stadkwadraat gevraagd om een financiële doorrekening uit te voeren voor de locaties Graskeienveld en het Schapenveld. Het betreft geen exacte doorrekening van de gebiedsontwikkeling maar om een globale, gedegen inschatting van de opbrengstpotentie.

Leeswijzer: Deze notitie start met een samenvatting waarin het resultaat van onze werkzaamheden wordt toegelicht. Vervolgens worden uitgangspunten met betrekking tot het plangebied, ruimtegebruik, grondwaarde (marktwaarde, stichtingskosten en residu) en grondexploitatiekosten beschreven. Ten slotte volgt een conclusie waarin ook aandacht is voor de risico's en onzekerheden. Alle genoemde prijzen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld.

1. SAMENVATTING

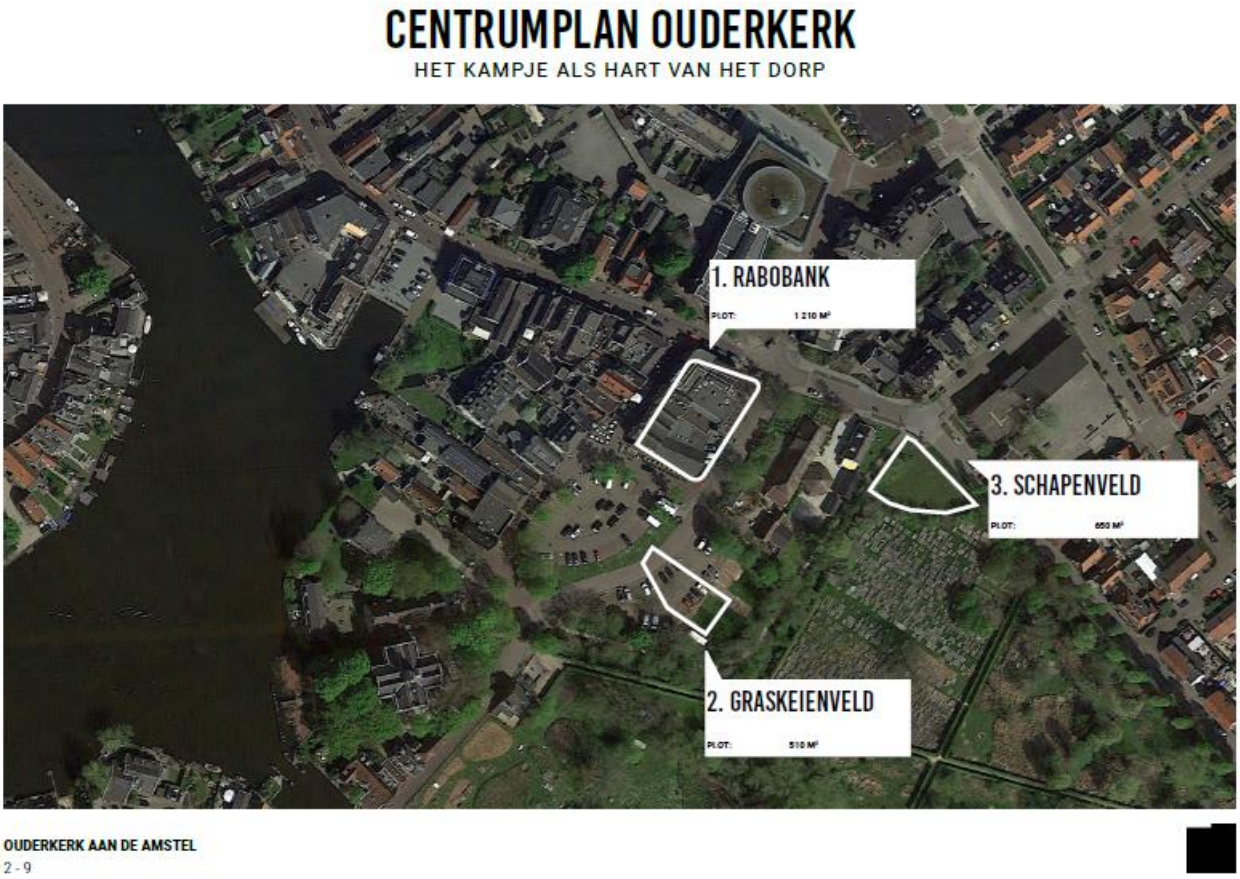
Op het Graskeienveld (510 m²) wordt een kleinschalig appartementencomplex voorzien voor ouderen, bestaand uit 14 appartementen en een kleine gemeenschappelijke ruimte of (commerciële) voorziening. Op het Schapenveld (650 m²) wordt een appartementengebouw met vijf woningen voorzien. Op beide locaties is ook een gebouwde parkeervoorziening gepland. De locaties bevinden zich in hart van Ouderkerk aan de Amstel, tussen het dorpscentrum en de begraafplaats Beth Haim op steenworp afstand van de Amstel.

Uitgaande van koopwoningen zal de residuele grondwaarde van het programma uitkomen op ca. **€ 1,5 miljoen**, inclusief de kosten voor het gebouwd parkeren en een commerciële functie op de begane grond. Dit gebaseerd op een residuele grondwaardeberekening op basis van een marktverkenning en een inschatting van de stichtingskosten. Op basis van deze marktverkenning en de gestelde uitgangspunten komen wij tot een marktwaarde van ca. € 315.000 tot € 440.000 v.o.n. per appartement. Behorend tot de balans van de ontwikkeling is ca. **€ 0,1 miljoen** grondproductiekosten. Dit betreft kosten voor bouw- en woonrijp maken en plankosten. Er is geen rekening gehouden met kosten als sanering, voorbelasting, planschade of fondsafdrachten. Het totale nominale saldo op de grondexploitatie bedraagt daarmee ca. **€ 1,4 miljoen** waarbij koopwoningen en een kleine commerciële functie op de begane grond het uitgangspunt zijn. Stadkwadraat heeft het de opgave op een globaal niveau doorgerekend en de resultaten moeten dus ook op dat niveau geïnterpreteerd worden. In de huidige fase is nog geen sprake van gedetailleerde planvorming. De resultaten bevinden zich binnen een bandbreedte van onzekerheid.

Het effect van de keuze tussen koop en huur en tussen commerciële functie of gemeenschappelijke ruimte is relatief gering. Deze keuzes leiden niet tot een significant ander resultaat. Het gaat bij huurwoningen dan wel om dure huur, en dus niet om middenhuur of sociale huurwoningen. Op basis van de marktverkenning hebben wij gerekend met huren van € 1.200 tot € 1.550 per maand. Om de beleggingswaarde te bepalen, is gerekend met een bruto aanvangsrendement (BAR) van 4,5%. Op basis van die uitgangspunten is met een 'huurvariant' een vergelijkbaar residu te behalen als bij realisatie van koopwoningen.

2. PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit twee delen: het Graskeienveld (510 m²) en het Schapenveld (650 m²). Beide percelen zijn onbebouwd. Het Graskeienveld is in gebruik als parkeerterrein en het Schapenveld is openbaar groen. Het totale plangebied is daarmee 1.160 m² groot en geheel openbaar gebied. Onderstaande figuur geeft het plangebied weer, zoals deze in het Centrumplan van DELVA is opgenomen.



3. RUIMTEGEBRUIK

Het huidig ruimtegebruik van het Graskeienveld is grotendeels parkeerterrein (bestraat met grasbetontegels). Ook bestaat een klein deel uit openbare weg en openbaar groen. Het Schapenveld is geheel openbaar groen (gras). In de toekomstige situatie wordt het deelgebied Graskeienveld volledig uitgeefbaar gebied. Het omliggende openbaar terrein behoort niet tot het plangebied. Rondom het gebouw dat op het Schapenveld is voorzien is wel openbare ruimte ingetekend. Wij hebben aangenomen dat dit half groen en half verharding is. Het openbaar gebied is hier 480 m².

4. PROGRAMMA

Het beoogde programma bestaat uit twee appartementengebouwen: één op het Graskeienveld en één op het Schapenveld. Het eerste bestaat uit 14 appartementen, waarvan 7 appartementen van ca. 55 m² gbo en 7 tweelaagse appartementen van ca. 80 m² gbo. Ouderen zijn de doelgroep voor de woningen. Onder deze woningen bevinden zich 16 halfverdiepte parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke of commerciële ruimte van 60 m² bvo. Dit gebouw kent een galerijontsluiting en bewoners hebben de beschikking over een groot balkon/terras. In het tweede gebouw bevinden zich 5 woningen verspreid over 3 bouwlagen. Op het dak bevindt zich een dakterras. De helft van de begaande grond is gereserveerd voor 5 parkeerplaatsen.

5. GRONDOPBRENGSTEN

Om een inschatting van de grondopbrengsten van het vastgoedprogramma te maken, is een residuele grondwaardeberekening uitgevoerd. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed (exclusief btw) en de stichtingskosten van het vastgoed. Om de marktwaarde van het programma te benaderen is een marktverkenning uitgevoerd. Om een inschatting van de stichtingskosten te maken is gebruik gemaakt van BudsyS: een programma van MBM Systems waarmee de bouwkosten van verschillende woningtypes kunnen worden berekend. Voor zowel marktwaarde als stichtingskosten geldt dat deze binnen een redelijke bandbreedte kunnen variëren en de genoemde bedragen moeten dan ook in deze context worden geïnterpreteerd. In eerste instantie rekenen we hier met koopwoningen.

5.1. Marktverkenning

De woningprijzen in Ouderkerk aan de Amstel zijn hoog tot zeer hoog in vergelijking met andere woonplaatsen in Nederland. In de kern Ouderkerk aan de Amstel zijn weinig woningen die vergelijkbaar zijn met het getekende programma. Analyse van de prijzen van andere woningtypes laat zijn dat de woningprijzen in Ouderkerk aan de Amstel vergelijkbaar zijn met die in andere kernen ten zuidoosten van Amsterdam. In de marktverkenning hebben wij daarom naast Ouderkerk aan de Amstel ook de kernen Amstelveen, Diemen en Weesp meegenomen. Op basis van deze marktverkenning komen wij tot de volgende v.o.n.-prijzen (inclusief btw): respectievelijk € 315.000, € 340.000 en € 440.000. Dat is tussen de €5.500 en € 5.750 per m² gbo.

Deze waarden betreffen ongeveer het gemiddelde van de door ons gevonden vergelijkbare referentiewoningen. Wij gebruiken de database Watson + Holmes van alle NVM geregistreerde woningtransacties. Hieruit hebben wij recent verkochte of verhuurde woningen (nieuwbouw en bestaande bouw) gezocht die vergelijkbaar zijn met het te bouwen product. Voorzichtigheidshalve is gekozen voor het midden van de bandbreedte van referentiewaarden. Er is aanleiding om te verwachten dat de woningprijzen zich meer aan de bovenkant van de bandbreedte zouden begeven. Het gaat namelijk om nieuwbouwwoningen en wel met een hoog kwaliteitsniveau op een aantrekkelijke locatie in het dorpshart.

5.2. Stichtingskosten

De bouwkosten van het vastgoed zijn geraamd met het programma BudsyS van MBM Systems. Hierin kunnen de eigenschappen van het gebouw en de locatie worden doorgevoerd. Hierbij is ook rekening gehouden met het hoge kwaliteitsniveau van de bebouwing. Op basis hiervan komen wij tot aanneemsommen van € 1.750 tot € 1.800 per m² bvo. Dit zijn relatief hoge bouwkosten die het gevolg zijn van de hoge kwaliteit, relatief inefficiënte bouwvorm (3 lagen) en de geringe omvang van de appartementen. Daarnaast hebben wij de stichtingskosten verkregen uit BudsyS verhoogd vanwege een aantal specifieke planeigenschappen, zoals de grote balkons, het dakterras en de onconventionele vorm van een van gebouwen (niet rechthoekig).

Naast de aanneemsom per meter bvo is gerekend met opslagen van 16% voor bijkomende kosten (onder andere honoraria, bouwleges, aansluitkosten, verkoopkosten, en rentekosten tijdens de voorbereiding), 4% algemene kosten (over de aanneemsom plus de bijkomende kosten) en 5% winst en risico over de marktwaarde exclusief btw.

5.3. Grondwaarde woningbouw (ca. € 1,93 miljoen)

De grondwaarde van de woningen wordt berekend door de opbrengst (exclusief btw) te verminderen met de stichtingskosten. Voor deze woningtypes levert dat onderstaande grondwaarden op.

Type	Gebied	Aantal	Bvo	Gbo	Type	V.o.n.	Marktw. ex. BTW	Stichtingskosten	Grondwaarde	Grondw. (totaal)
App. 55 m² gbo	Graskeienveld	7	73 m²	55 m²	Koop	€ 315.000	€ 260.000	€ 172.000	€ 88.000	€ 616.000
App. 60 m² gbo	Schapenveld	5	80 m²	60 m²	Koop	€ 340.000	€ 281.000	€ 186.000	€ 95.000	€ 476.000
App. 80 m² gbo	Graskeienveld	7	107 m²	80 m²	Koop	€ 440.000	€ 364.000	€ 243.000	€ 120.000	€ 842.000
Totaal						€ 6.990.000	€ 5.770.000	€ 3.840.000	€ 1.930.000	€ 1.930.000

5.4. Huurwoningen

Uit de marktverkenning blijk dat een marktconforme huurprijs € 1.200, € 1.250 en € 1.550 bedraagt voor de appartementen van respectievelijk 55, 60 en 80 m² gbo. Gerekend met een bruto aanvangsrendement (BAR) van 4,5%, betekent dit dat de beleggingswaarden van de huurwoningen respectievelijk op ca. € 320.000, € 330.000 en € 410.000 geschat worden. De stichtingskosten zijn hoger voor huur- dan voor koopappartementen. We hebben rekening gehouden met een inbouwpakket ter waarde van € 7.500 per woning. Bovendien kan de btw over de stichtingskosten niet worden verrekend, omdat

woninghuur vrijgesteld is van btw. Hierdoor is de btw een kostenpost. De residuele grondwaarde voor het huur- en koopprogramma zijn nagenoeg gelijk.

Type	Gebied	Bvo	Gbo	Type	Beleggingswaarde	Stichtingskosten	Grondwaarde	Grondwaarde
App. 55 m² gbo	Graskeienveld	73 m²	55 m²	Huur	€ 320.000	€ 223.000	€ 97.000	€ 679.000
App. 60 m² gbo	Schapenveld	80 m²	60 m²	Huur	€ 333.000	€ 239.000	€ 94.000	€ 472.000
App 80 m² gbo	Graskeienveld	107 m²	80 m²	Huur	€ 413.000	€ 308.000	€ 105.000	€ 734.000
Totaal					€ 6.800.000	€ 4.910.000	€ 1.890.000	€ 1.890.000

5.5. Commerciële/gemeenschappelijke ruimte (€ 53.000 t.o.v. € 12.000)

Gezien de geringe omvang van deze ruimte heeft de commerciële/gemeenschappelijke ruimte weinig invloed op het saldo. Voor de variant waarin er is sprake is van een commerciële voorziening is een residuele grondwaardeberekening gemaakt. De ruimte heeft een oppervlakte van ca. 51 m² VVO. Hier is gerekend met een opbrengst van € 250 per m² VVO per jaar inclusief btw (op basis van een marktverkenning) en een BAR van 7%. De ruimte heeft dan een waarde van ca. € 150.000 (exclusief btw). Ook voor de ruimte zijn de stichtingskosten met BudsyS geraamd. We hebben hier gerekend met ca. € 98.000 stichtingskosten (€ 1.250 per m² bvo), hetgeen leidt tot een residuele grondwaarde van € 53.000.
Wanneer er geen sprake is van commerciële exploitatie, hebben wij met een vaste grondprijs gerekend van € 200 per m² bvo. Voor de gemeenschappelijke ruimte hebben we een vaste grondprijs van € 200 per m² bvo opgenomen: € 12.000 in totaal. Omdat het ten opzichte van het totaal maar om kleine bedragen gaat, is de keuze tussen een commerciële of een gemeenschappelijke ruimte van weinig invloed op het totaalsaldo.

5.6. Parkeren (€ 475.000)

Er zijn geen opbrengsten voor het parkeren meegenomen. In onze berekening is bij de verkoop- en huurprijzen een parkeerplaats inbegrepen. De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen zijn separaat meegenomen. In het gebouw op het Graskeienveld zijn halfverdiepte parkeerplaatsen opgenomen. Voor deze plaatsen zijn stichtingskosten van € 25.000 per plaats opgenomen (totaal € 400.000). In het gebouw op het Schapenveld zijn gebouwde parkeerplaatsen op de begane grond van het gebouw ingetekend. Voor deze plaatsen zijn stichtingskosten van € 15.000 opgenomen (totaal € 75.000). De totale opgenomen kosten (dat wil zeggen: de negatieve grondwaarde) voor de gebouwde parkeerplaatsen bedragen dus ca. € 475.000.

Dit leidt dit het onderstaande resultaat op de vastgoedontwikkeling, opgesplitst naar deelgebied.

Grondopbrengsten (koopwoningen met commerciële ruimte)	TOTAAL	Graskeienveld	Schapenveld
Grondopbrengsten woningbouw	€ 1.930.000	€ 1.458.000	€ 476.000
Grondopbrengsten niet-wonen	€ 53.000	€ 53.000	€ -
Grondopbrengsten parkeren	€ -475.000	€ -400.000	€ -75.000
Totale grondopbrengsten	€ 1.510.000	€ 1.110.000	€ 400.000

6. GRONDEXPLOITATIEKOSTEN (CA. € 0,11 MILJOEN)

De grondexploitatiekosten voor deze ontwikkeling zijn relatief beperkt. De civiele kosten zijn op basis van ervaringsgetallen berekend. Voor het opschonen van het gebied is een bedrag van € 10 per m² plangebied opgenomen, voornamelijk voor het weghalen van verharding en wat hekwerk. Ook de kosten voor bouwrijp maken zijn niet hoog. Er is een klein bedrag voor egaliseren en grondwerk meegenomen van ca. € 12.000. Uitgangpunt is dat saneren en ophogen niet nodig is. Wanneer dit wel het geval is, zullen de kosten hoger uitvallen. Het woonrijp maken bestaat uit de aanleg van groen en verharding. Voor groen gaat het om een bedrag van € 25 per m² en € 100 per m² voor verharding. Het graskeienveld kent geen openbare ruimte: alle kosten voor woonrijp maken zijn voor het Schapenveld. Uitgangspunt is dat overige werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken zoals riolering niet nodig zijn omdat deze in de bestaande omgeving al aanwezig zijn.

De voornaamste grondexploitatiekosten zijn de plankosten. De plankosten zijn op basis de plankostenscan ingeschat op ca. € 47.000 (inclusief VTU). Daarboven is een bedrag opgenomen voor nadere detaillering en onvoorzien van € 5.000 (10% van het civieltechnisch werk). De plankosten zijn niet voor beide velden afzonderlijk geraamd. De plankosten zijn naar rato van bouwvolume over beide locaties verdeeld.

In totaal gaat het om een bedrag van ca. € 106.000 aan grondexploitatiekosten. Hierbij zijn geen kosten opgenomen voor bijvoorbeeld planschade of afdrachten aan fondsen. Wanneer hier sprake van is dan moeten deze kosten hier nog bij opgeteld worden.

KOSTENBEGROTING							
	€ / eenheid	Hoeveelheid	Kosten	Hoeveelheid	Kosten	Kosten	Toelichting
		Graskeienveld	Graskeienveld	Schapenveld	Schapenveld	TOTAAL	
Inbrengwaarden							
	€ -	510 m²	€ -	650 m²	€ -	**€ -**	
Sloop en opruiming							
Opschonen gebied	€ 10,0	510 m²	€ 5.000	650 m²	€ 7.000	**€ 12.000**	
Sanering		PM		PM			
Bouwrijpmaken							
Egaliseren terrein	€ 5	510 m²	€ 3.000	650 m²	€ 3.000	**€ 6.000**	
Grondwerk	€ 5	510 m²	€ 3.000	650 m²	€ 3.000	**€ 6.000**	
Woonrijp maken							
Groen	€ 25	0 m²	€ -	240 m²	€ 6.000	**€ 6.000**	
Verharding	€ 100	0 m²	€ -	240 m²	€ 24.000	**€ 24.000**	
Plankosten	€ 40.000	77%	€ 31.000	23%	€ 9.000	**€ 40.000**	Plankostenscan
VTU	€ 7.000	77%	€ 5.000	23%	€ 2.000	**€ 7.000**	Plankostenscan
Planschade		PM		PM			
Fondsafdrachten		PM		PM			
Onvoorzien/nader te detailleren	10%	10%	€ 1.000	10%	€ 4.000	**€ 5.000**	
Totaal kosten Grondexploitatie			**€ 48.000**		**€ 58.000**	**€ 106.000**	

7. RESULTAAT

Bovenstaande uitgangspunten en berekeningen leiden tot het volgende resultaat. De berekening is uitgevoerd met koopwoningen en een commerciële ruimte, maar een analyse met huurwoningen of een gemeenschappelijke ruimte leidt niet tot grote afwijkingen. Uit de doorrekening van Stadkwadraat komt naar voren dat, op basis van de genoemde uitgangspunten en aannames, het saldo van de ontwikkeling in de buurt van **€ 1,4 miljoen** zal liggen. Hiervan komt het grootste deel voor rekening van het Graskeienveld waar het grootste deel van het bouwvolume wordt gerealiseerd. Wel zijn de kosten van de parkeervoorziening hier hoger. De grondproductie kosten zijn hoger op het Schapenveld, omdat hier openbare ruimte moet worden ingericht.

Nominaal resultaat			
	TOTAAL	Graskeienveld	Schapenveld
Grondopbrengst (excl. parkeren)	**€ 1.990.000**	€ 1.510.000	€ 480.000
Kosten parkeren	**€ -480.000**	€ -400.000	€ -80.000
Resultaat op de vastgoedexploitatie	**€ 1.510.000**	€ 1.110.000	€ 400.000
Grondproductiekosten	**€ -110.000**	€ -50.000	€ -60.000
Nominaal saldo op de grondexploitatie	**€ 1.400.000**	€ 1.060.000	€ 340.000

8. RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Het planvormingsproces voor de ontwikkeling van het Graskeien- en Schapenveld in Ouderkerk aan de Amstel bevindt zich nog in een vroege fase. Hierdoor is er nog veel sprake van onzekerheid over het plan. Het plan heeft nog een globaal detailniveau en is vooral oriënterend van insteek. De financiële doorrekening moet dan ook in dit perspectief worden beschouwd. Op basis van de hierboven beschreven uitgangspunten, berekent Stadkwadraat dat de opbrengstpotentie van de ontwikkeling circa €1,4 miljoen bedraagt. Dit bedrag bevindt zich in een bandbreedte en moet dus worden geïnterpreteerd als een orde-van-groottebedrag en niet als exact resultaat. Dit is ook passend bij het detailniveau en de planfase waarin de ontwikkeling zich bevindt.

Op basis van de gevoerde gesprekken en de ontvangen stukken kunnen ook enkele risico's worden onderscheiden, die invloed op de opbrengstpotentie van de ontwikkeling. Deze risico's worden kwalitatief benoemd.

Het gaat hier om plan specifieke risico's. Algemene risico's, zoals woningprijsontwikkelingen, zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Het gaat in ieder geval om de volgende risico's. Dit betreft geen uitputtende lijst:

- De bouwgrond (klei-op-veen) is niet erg goed. Het risico bestaat dat de kosten voor grondwerk hoger uitvallen.
- Er is nog geen planning bekend. Stadkwadraat heeft een doorrekening gemaakt op nominaal prijsniveau. Effecten van opbrengst- en kostenstijgingen en rente zijn buiten beschouwing gelaten.
- Opdrachtgever heeft aangegeven dat de plannen voor woningbouw op het Graskeien- en Schapenveld controversieel zijn onder de inwoners van Ouderkerk aan de Amstel.
- Voor de door Stadkwadraat uitgevoerde berekening is niet gekeken naar het gemeentelijk woon- of grondbeleid. Er is geen sociale of middeldure huur opgenomen. Aanvullende eisen vanuit het beleid kunnen financiële effecten hebben.

9. CONCLUSIE

Op basis van de gestelde uitgangspunten komt Stadkwadraat tot een saldo voor de totale ontwikkeling in de orde van grootte van ca. € 1,4 miljoen. Dit resultaat is omgeven door een bandbreedte van onzekerheid. De ontwikkeling van het Graskeien- en het Schapenveld is naar alle waarschijnlijkheid financieel haalbaar en kan een aanzienlijk positief saldo opleveren. De ontwikkeling van deze twee velden ten behoeve van woningbouw zou daarmee kunnen bijdragen aan de transformatie van het dorpshart van Ouderkerk aan de Amstel.