

Memo exploitatie De Vonk

Datum : 5 juli 2021

0. Inleiding

De gemeente Gooise Meren is eigenaar van het pand “De Vonk” op de Nassaulaan 43 te Bussum. Het pand staat momenteel leeg en aan Aveco de Bondt is gevraagd wat het kost om het pand te herontwikkelen. Hiervoor zijn 12 varianten (zie onderstaande tabel 1) beschreven en Aveco de Bondt heeft hiervan (ver)bouwkosten berekend.



		I	II	III	IV
		Renovatie Zonder uitbreiding bouwwolume	Renovatie + uitbreiding pand aan de achterzijde door bouwhoogte hoofdgebouw over gehele volume door te trekken.	Enkel behoud voorgevel (rest sloop/nieuwbouw) + uitbreiding pand aan de achterzijde door bouwhoogte hoofdgebouw over gehele volume door te trekken.	Sloop/nieuwbouw + uitbreiding pand aan de achterzijde door bouwhoogte hoofdgebouw over gehele volume door te trekken.
1	Winkelfunctie op de begane grond + woonfunctie op de verdiepingen	<i>Variant a</i>	<i>Variant b</i>	<i>Variant c</i>	<i>Variant d</i>
2	Bijeenkomstfunctie (bijv. 18- soos, muziekschool, expositie, etc.) op de begane grond + woonfunctie	<i>Variant e</i>	<i>Variant f</i>	<i>Variant g</i>	<i>Variant h</i>
3	Maatschappelijk/cultureel/horeca (bijeenkomstfunctie) op zowel de begane grond als de verdiepingen	<i>Variant i</i>	<i>Variant j</i>	<i>Variant k</i>	<i>Variant l</i>

Tabel 1: 12 varianten

Bron: Onderzoek Aveco de Bondt (rapportage 1 juni 2021)

De gemeente heeft aan Ruimtedenkers gevraagd om voor de deze twaalf varianten de kosten te beoordelen op compleetheid en inzicht te geven in de businesscase per variant. Hiervoor heeft Ruimtedenkers de rapportage van Aveco de Bondt beoordeeld op compleetheid en de verhuur-opbrengsten per variant bepaald. Voor de hoeveelheden zijn wij uitgegaan van de hoeveelheden uit het rapport van Aveco de Bondt.

1. Bepalen opbrengsten en beoordeling raming Aveco de Bondt

1.1. De hoogte van de verwachte huurprijzen

De opbrengsten uit verhuur zijn gebaseerd op de hoeveelheden uit het rapport van Aveco de Bondt (zie bijlage) en een globale benchmark voor de verschillende functies. In de 12 varianten zijn de volgende functies te onderscheiden:

- Wonen
- Winkel
- Bijeenkomst/maatschappelijk/cultureel/horeca

In de omgeving van het pand Vonk zijn winkels en appartementen te huur. De door ons gehanteerde huurprijzen zijn dan ook hier op gebaseerd. De huurprijs voor maatschappelijk/cultureel/horeca zijn door ons gebaseerd op een algemeen gangbare huur voor deze functie.

Samengevat zijn de gehanteerde huurprijzen:

- Wonen: 144 euro per m2 verhuurbaar oppervlak per jaar (uitgaande van een appartement van 65 m2 is dit 780 euro per maand).
- Winkel: 181,50 euro per m2 verhuurbaar oppervlak per jaar.
- Bijeenkomst/maatschappelijk/cultureel/horeca: 50 euro per m2 verhuurbaar oppervlak per jaar.

(Alle bedragen inclusief BTW en prijspeil juni 2021)

1.2. Beoordeling raming Aveco de Bondt

Voor ons onderzoek hebben wij de kosten van Aveco de Bondt beoordeeld. De ramingen zijn wat ons betreft compleet en logisch. De ramingen geven een compleet beeld van de sloopkosten (voor zover van toepassing), de installaties, de inrichting (keuken/sanitair) en de (ver)bouwkosten en opslagen. Wat er ontbreekt in de raming van Aveco de Bondt zijn:

- Het kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan plus onderzoeken (50.000 euro)
- De asbestsanering en mogelijke overige saneringskosten (PM)
- De inrichting van de omgeving (25.000 euro)
- De proceskosten van de gemeente (50.000 euro)

1.3. Hoogte van de gehanteerde BAR (Bruto Aanvangs- Rendement)

Om de eenmalige (ver)bouwkosten te kunnen vergelijken met de jaarlijks te ontvangen huur, hanteren wij de “methode BAR”.

BAR-methode (Bruto Aanvangs Rendementsmethode) De Bruto Aanvangs Rendement (BAR)-methode houdt in dat de marktwaarde van het onroerend goed wordt bepaald door de bruto aanvangshuur in de markt op jaarbasis van het onroerend goed te kapitaliseren door deze huur te delen door een rendement (BAR). De marktwaarde dient in ons geval minimaal gelijk te zijn aan de verbouwkosten van Aveco de Bondt.

In ons onderzoek hanteren wij een BAR van 6%. Deze is marktconform voor dit soort objecten.

2. De businesscase per variant

Zoals gezegd kunnen wij met de geraamde kosten van Aveco de Bondt, de geraamde huurprijzen op basis van onze globale benchmark en een BAR van 6% een eerste berekening van de businesscase per variant maken.

Uit deze berekeningen (bijlage 1) blijkt dat alle 12 varianten verliesgevend zijn. De minst verliesgevende variant is de renovatie variant A (winkels BGG/wonen op verdieping). De meest verliesgevende variant zijn de varianten K/L (100% maatschappelijk).

Daarnaast hebben wij nog een aantal niet geraamde kosten (eenmalig 125.000 euro) plus een PM-post voor (asbest-)sanering toe te voegen.

Voor het goede begrip hieronder een voorbeeld van de berekening van de minst verliesgevende variant A. Zie bijlage 1 (vet gedrukt)

(alle bedragen inclusief BTW en prijspeil juni 2021)

Kosten	2.023.220 euro
Inkomsten	$843.975 + 636.000 = 1.479.975$ (zijnde 88.798,50 huur per jaar met de BAR van 6%)
Saldo	min 543.245 euro (incl. BTW) plus circa 125.000 euro eenmalige kosten plus PM

Deze variant A is min of meer neutraal te maken door:

- 543.245 minder kosten (zijnde 25% besparing) of
- 35.000 euro extra huur per jaar (zijnde een huurverhoging van 40%)
- Een lagere BAR (zijnde 4,5%)

Alle drie of een combinatie van deze optimalisaties zijn het onderzoeken waard, maar dan wordt het project wel een stuk risicovoller.

3. Conclusie

Het herontwikkelen van het pand De Vonk is met de huidige uitgangspunten niet rendabel. De businesscases van de 12 varianten bewegen zich tussen de MIN 0,5 miljoen tot MIN 2,6 miljoen (zie bijlage). We gaan er daarbij vanuit dat de restwaarde NUL euro is. Een mogelijke verkoopopbrengst zou het nu berekende resultaat positief beïnvloeden. Maar dat is onzeker en eigenlijk ook niet logisch.

De gemeente zou kunnen kijken of er iemand bereid is om het object te huren voor 1 euro per jaar en het gaat gebruiken voor een tijdelijke functie. Dit lijkt een interessante optie.

Tot slot: als de gemeente eenmalig circa 700.000 euro beschikbaar kan stellen (tekort plus eenmalige kosten) dan is het plaatje rond te rekenen en beheersbaar te exploiteren. Sloop lijkt nu de meest beheersbare keuze. Aveco de Bondt raamt deze kosten op circa 100.000 euro.

Korte toelichting op bijlage 1

In totaal zijn er 12 varianten. A t/m L. In de tabellen zijn deze als volgt verdeeld:

A	B	C	D
E	F	G	H
I	J	K	L

scenario's herontwikkeling				
kosten (incl. BTW)	A/E/I	B/F/J	C/G/K	D/H/L
	renovatie	renovatie +	voorgevel+	sloop/
			sloop/nieuwbouw	nieuwbouw
winkelfunctie BGG/wonen op verdieping	€ 2.023.220	€ 2.618.792	€ 2.947.228	€ 2.842.847
bijeenkomst BGG/wonen op verdieping	€ 2.115.701	€ 2.703.874	€ 3.025.073	€ 2.920.691
maatschappelijk geheel	€ 2.115.701	€ 2.805.603	€ 3.212.606	€ 3.108.224
m2 NVO (netto verhuurbaar oppervlak)	A/E/I	B/F/J	C/G/K	D/H/L
	renovatie	renovatie +	voorgevel+	sloop/
			sloop/nieuwbouw	nieuwbouw
winkelfunctie BGG	279	279	279	279
wonen op verdieping	265	498	498	498
bijeenkomst BGG	279	279	279	279
wonen op verdieping	265	498	498	498
maatschappelijk geheel	279	279	279	279
maatschappelijk geheel	265	498	498	498
	zonder verdieping 2 !			
huur inkomsten per m2/jaar (incl. BTW)	A/E/I	B/F/J	C/G/K	D/H/L
	renovatie	renovatie +	voorgevel+	sloop/
			sloop/nieuwbouw	nieuwbouw
winkelfunctie BGG	€ 181,50	€ 181,50	€ 181,50	€ 181,50
wonen op verdieping	€ 144,00	€ 144,00	€ 144,00	€ 144,00
bijeenkomst BGG	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
wonen op verdieping	€ 144,00	€ 144,00	€ 144,00	€ 144,00
maatschappelijk geheel	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
maatschappelijk geheel	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
rendementen per functie				
winkelfunctie BGG	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
wonen op verdieping	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
bijeenkomst BGG	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
wonen op verdieping	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
maatschappelijk geheel	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
maatschappelijk geheel	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
gekapitaliseerde huur	A/E/I	B/F/J	C/G/K	D/H/L
	renovatie	renovatie +	voorgevel+	sloop/
			sloop/nieuwbouw	nieuwbouw
winkelfunctie BGG	€ 843.975	€ 843.975	€ 843.975	€ 843.975
wonen op verdieping	€ 636.000	€ 1.195.200	€ 1.195.200	€ 1.195.200
bijeenkomst BGG	€ 232.500	€ 232.500	€ 232.500	€ 232.500
wonen op verdieping	€ 636.000	€ 1.195.200	€ 1.195.200	€ 1.195.200
maatschappelijk geheel	€ 232.500	€ 232.500	€ 232.500	€ 232.500
maatschappelijk geheel	€ 220.833	€ 415.000	€ 415.000	€ 415.000
saldo per variant	A/E/I	B/F/J	C/G/K	D/H/L
	renovatie	renovatie +	voorgevel+	sloop/
			sloop/nieuwbouw	nieuwbouw
winkelfunctie BGG/wonen op verdieping	€ -543.245	€ -579.617	€ -908.053	€ -803.672
bijeenkomst BGG/wonen op verdieping	€ -1.247.201	€ -1.276.174	€ -1.597.373	€ -1.492.991
maatschappelijk geheel	€ -1.662.367	€ -2.158.103	€ -2.565.106	€ -2.460.724