

Memo

Actualisatie planeconomisch beeld Emmalocaties

Aan: Gemeente Gooise Meren, Ard Bolks

Onderwerp: Actualisatie grondexploitaties Emmalocaties

Datum: 14 maart 2023

Van: Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, Adviseurs: Max Kruijsse en Joost Beerens.

1. Inleiding

De Gemeente Gooise Meren heeft Metafoor gevraagd om het planeconomisch beeld van de Emmalocaties in Bussum te actualiseren. Als basis voor deze actualisatie zijn eerder gemaakte berekeningen gebruikt. Deze ramingen zijn nog niet gefaseerd en er is geen rekening gehouden met de reeds gemaakte boekwaarden. We hebben de ramingen globaal getoetst aan ons Metafoor Prijzenboek, maar hebben geen significante afwijkingen in de eenheidsprijzen geconstateerd. In deze notitie worden de resultaten voor de verschillende deelgebieden besproken waarbij wel rekening wordt gehouden met de boekwaarden en de parameters voor 2023. Er wordt afgesloten met een conclusie voor het totale resultaat van de drie deelgebieden.

2. Resultaten

2.1 Fasering en parameters

Voor de Emmalocatie is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. De bestemmingsplanprocedure moet echter nog worden doorlopen. Hierdoor is onze verwachting dat in de zomer van 2024 kan worden begonnen met de sloop en dat er vervolgens in 2024 en 2025 bouwrijp gemaakt gaat worden. In 2025 zullen de kavels worden verkocht en wanneer de kavels verkocht zijn wordt er gestart met het woonrijp maken. Deze werkzaamheden zullen naar verwachting in 2026 zijn afgerond. Voor alle locaties is dezelfde fasering aangehouden. In de berekening van de eindwaarde en netto contante waarde (NCW) is rekening gehouden met de parameters, zoals deze voor de gemeente Gooise Meren zijn vastgesteld. Voor de opbrengsten voor sociale- en middel dure huur is uitgegaan van 0% opbrengstenstijging, omdat de grondprijzen voor dit type woningen zijn vastgelegd in separate afspraken. De parameters staan weergegeven in onderstaande tabel.

Parameters 2023 en verder	2023	2024	2025	2026 e.v.
Opbrengsten				
Grondprijzen woningbouw vrije sector	-2%	-1%	0%	1%
Grondprijzen sociale- en middeldure huur	0%	0%	0%	1%
Kosten				
Verwerving	-2%	-1%	0%	1%
GWW-kosten	6%	4%	3%	2%
Plankosten	5%	5%	4%	2%
Overig				
Rente	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

2.2 Resultaat per deelgebied

2.2.1 Fortlaan A

Voor de deellootatie Fortlaan A komt het nominale resultaat uit op € 1.323.811. Dit resultaat valt €10.000 lager uit dan het eerder geraamde resultaat, doordat er nu ook rekening is gehouden met een boekwaarde voor de verwerving van de grond van € 10.000.

Wanneer er rekening wordt gehouden met de fasering en parameters komt het resultaat nog lager uit als gevolg van de stijgende bouwkosten en dalende grondprijzen. De Netto Contante Waarde bedraagt € 1.088.046. Op eindwaarde bedraagt het resultaat € 1.177.736.

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid	Bedrag
Investerings		Woningbouw			
	Bedrag				
Verwerving	€ 10.000,00	Eengezins sociale huur	0		€ 0,00
Onderzoek en milieukosten	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0		€ 0,00
Sloopkosten	€ 210.000,00	Eengezins goedkope koop	0		€ 0,00
Saneringskosten	€ 0,00	Eengezins midden koop	0		€ 0,00
Grondwerk	€ 30.207,50	Eengezins dure koop	0		€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 114.852,50	Meergezins sociale huur	0		€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 202.595,00	Meergezins sociale koop	0		€ 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0		€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00	Meergezins midden koop	0		€ 0,00
Plankosten	€ 167.296,50	Meergezins dure koop	16		€ 2.240.000,00
Voorbereiding en toezicht	€ 69.706,88	Vrije kavels ((C)PO)	0		€ 0,00
Planschade	€ 0,00				
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00				
Fondsvorming	€ 0,00				
Fiscale kosten	€ 0,00				
Overige kosten	€ 111.531,00				
Rente boekwaarde	€ 0,00				
		Subtotaal woningbouw	16		€ 2.240.000,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar		Bedrag
		Bedrijven	-		€ 0,00
		Kantoren	-		€ 0,00
		Winkels	-		€ 0,00
		Horeca	-		€ 0,00
		Commercieel	-		€ 0,00
		Niet-commercieel	-		€ 0,00
		Overig	-		€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw			€ 0,00
		Overige opbrengsten			€ 0,00
Subtotaal investeringen	€ 916.189,38	Subtotaal opbrengsten			€ 2.240.000,00
Kostenstijging	€ 90.518,54	Opbrengstenstijging			-€ 66.752,00
Te realiseren rentekosten	€ 9.359,47	Te realiseren renteopbrengsten			€ 20.555,05
Totaal investeringen	€ 1.016.067,39	Totaal opbrengsten			€ 2.193.803,05
Eindwaarde	€ 1.177.735,66	31-12-2026		Boekwaarde kosten	€ 10.000,00
Contante waarde	€ 1.088.045,70	1-1-2023		Boekwaarde opbr.	€ 0,00
Nominale waarde	€ 1.323.810,63			Boekwaarde saldo	-€ 10.000,00

2.2.2 Slochterenlaan Noord B

Voor het deelgebied Slochterenlaan Noord bedraagt het nominale resultaat - € 74.311. Wanneer er rekening wordt gehouden met de fasering en parameters wordt het verlies groter. Er is rekening gehouden met andere parameters voor de opbrengsten, doordat de grondprijzen voor sociale- en midden huur zijn vastgelegd in separate afspraken, waardoor een daling van de grondwaardes op korte termijn niet aannemelijk is.

Op NCW bedraagt het resultaat - € 142.935 en op eindwaarde - € 154.718.

FINANCIEEL		Opbrengsten		
Investeringen	Bedrag	Woningbouw	Hoeveelheid	Bedrag
Verwerving	€ 0,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Onderzoek en milieukosten	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Sloopkosten	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Saneringskosten	€ 0,00	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Grondwerk	€ 37.055,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 56.675,00	Meergezins sociale huur	13	€ 227.500,00
Woonrijpmaken	€ 332.000,00	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	13	€ 390.000,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Plankosten	€ 127.719,00	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Voorbereiding en toezicht	€ 53.216,25	Vrije kavels ((C)PO)	0	€ 0,00
Planschade	€ 0,00			
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00			
Fondsvorming	€ 0,00			
Fiscale kosten	€ 0,00			
Overige kosten	€ 85.146,00			
Rente boekwaarde	€ 0,00			
		Subtotaal woningbouw	26	€ 617.500,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	-	€ 0,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 0,00
		Overige opbrengsten		€ 0,00
Subtotaal investeringen	€ 691.811,25	Subtotaal opbrengsten		€ 617.500,00
Kostenstijging	€ 77.968,61	Opbrengstenstijging		€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 4.059,07	Te realiseren renteopbrengsten		€ 1.621,06
Totaal investeringen	€ 773.838,93	Totaal opbrengsten		€ 619.121,06
Eindwaarde	-€ 154.717,86	31-12-2026	Boekwaarde kosten	€ 0,00
Contante waarde	-€ 142.935,39	1-1-2023	Boekwaarde opbr.	€ 0,00
Nominale waarde	-€ 74.311,25		Boekwaarde saldo	€ 0,00

2.2.3 Slochterenlaan Zuid C

Het deelgebied Slochterenlaan Zuid heeft volgens de raming van de gemeente Gooise Meren een negatief nominaal resultaat van - € 201.084. Er is echter ook rekening te houden met een boekwaarde voor aankoop van de gronden en opstallen. Deze bedraagt € 450.000 voor deze locatie, waardoor het nominale resultaat op - € 651.084 uitkomt. Wanneer er rekening wordt gehouden met de parameters, komt het resultaat op NCW uit op - € 681.948 en op eindwaarde op - € 738.163.

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid	Bedrag	
Investerings		Woningbouw				
	Bedrag					
Verwerving	€ 450.000,00	Eengezins sociale huur	0		€ 0,00	
Onderzoek en milieukosten	€ 0,00	Eengezins sociale koop	0		€ 0,00	
Sloopkosten	€ 60.000,00	Eengezins goedkope koop	0		€ 0,00	
Saneringskosten	€ 0,00	Eengezins midden koop	0		€ 0,00	
Grondwerk	€ 15.067,50	Eengezins dure koop	0		€ 0,00	
Bouwrijpmaken	€ 55.022,50	Meergezins sociale huur	18		€ 315.000,00	
Woonrijpmaken	€ 187.500,00	Meergezins sociale koop	0		€ 0,00	
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0		€ 0,00	
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00	Meergezins midden koop	0		€ 0,00	
Plankosten	€ 95.277,00	Meergezins dure koop	0		€ 0,00	
Voorbereiding en toezicht	€ 39.698,75	Vrije kavels ((C)PO)	0		€ 0,00	
Planschade	€ 0,00					
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00					
Fondsvorming	€ 0,00					
Fiscale kosten	€ 0,00					
Overige kosten	€ 63.518,00					
Rente boekwaarde	€ 0,00					
		Subtotaal woningbouw		18	€ 315.000,00	
		Niet-woningbouw		Uitgeefbaar	Bedrag	
		Bedrijven	-		€ 0,00	
		Kantoren	-		€ 0,00	
		Winkels	-		€ 0,00	
		Horeca	-		€ 0,00	
		Commercieel	-		€ 0,00	
		Niet-commercieel	-		€ 0,00	
		Overig	-		€ 0,00	
		Subtotaal niet-woningbouw			€ 0,00	
		Overige opbrengsten			€ 0,00	
Subtotaal investeringen		€ 966.083,75		Subtotaal opbrengsten		€ 315.000,00
Kostenstijging	€ 55.050,20	Opbrengstenstijging				€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 33.076,71	Te realiseren renteopbrengsten				€ 0,00
Totaal investeringen		€ 1.054.210,67		Totaal opbrengsten		€ 315.000,00
Eindwaarde	-€ 739.210,67	31-12-2026		Boekwaarde kosten	€ 450.000,00	
Contante waarde	-€ 682.916,39	1-1-2023		Boekwaarde opbr.	€ 0,00	
Nominale waarde	-€ 651.083,75			Boekwaarde saldo	-€ 450.000,00	

3. Conclusies

Als we de eerdere ramingen faseren, komt het totale resultaat voor deze geraamde kosten en opbrengsten voor de drie locaties uit op ruim € 1 mln. positief. Op de projecten Fortlaan en Slochterenlaan Zuid rust echter al een boekwaarde, die we als verwervingskosten hebben opgenomen in de grondexploitatie. Dit zorgt ervoor dat het totale verwachte resultaat van de projecten bijna halveert. Eventuele historische plankosten hebben we niet meegerekend.

Daarnaast zorgen de huidige economische ontwikkelingen ervoor dat naar verwachting de kosten op de korte en middellange termijn stijgen en de grondopbrengsten iets dalen. Dit zorgt ervoor dat het resultaat voor de drie deelgebieden samen op NCW nog op slechts € 263.094 uitkomt en op eindwaarde op € 283.807. In dit resultaat zijn stelposten voor inrichtingskosten en aansluiting op ondergrondse en bovengrondse infrastructuur opgenomen. De kosten voor deze werkzaamheden kunnen pas goed geraamd worden als een inrichtingsplan is vastgesteld en de kosten met een SSK-raming zijn ingeschat. Om deze reden is het lastig om hier een uitspraak over te doen.

Op basis van de kennis op dit moment geven de berekeningen in onze optiek een goede inschatting van het te verwachten resultaat.

Locatie	Saldo	Saldo nominaal incl. boekwaarde	Saldo NCW	Saldo op eindwaarde
Fortlaan A	€ 1.333.811	€ 1.323.811	€ 1.088.946	€ 1.177.736
Slochterenlaan Noord B	-€ 74.311	-€ 74.311	-€ 142.935	-€ 154.718
Slochterenlaan Zuid C	-€ 201.084	-€ 651.084	-€ 682.916	-€ 739.211
Totaal	€ 1.058.416	€ 598.416	€ 263.094	€ 283.807