PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

Planeconomisch Advies Bakertand Goirle

Presentatie aan:

Gemeenteraad: 14 april (Beeldvormend)

Martijn Kooiman & Lars Paulussen, PAS bv Houten

Wie is PAS bv?

PAS bv is een landelijk opererend onafhankelijk adviesbureau in planeconomie en gebiedsontwikkeling. Opgericht in 1993 en omvat inmiddels 25 medewerkers en een tweetal vestigingen.

Wij zijn gespecialiseerd in het onderzoeken van de financiële haalbaarheid van uiteenlopende projecten en in het sturen en beheersen van planontwikkelingsprocessen.

Onze opdrachtgevers bestaan uit circa 200 gemeenten en daarnaast diverse andere partijen die actief zijn in gebiedsontwikkeling zoals corporaties, ontwikkelaars, provincies etc.

PAS bv is sinds 2001 huisadviseur voor de gemeente Goirle op het gebied van planeconomie en gebiedsontwikkeling , o.a. projecten Heisteeg en Boschkens

Vraagstelling PAS bv

De gemeente Goirle heeft bepaalde wensen m.b.t. het woningbouwprogramma in Bakertand.

Dit heeft geresulteerd in een Raadsbesluit dd. 18/2/2020 met daarin opgenomen het amendement.

Gemeente Goirle heeft PAS bv gevraagd om de grondexploitatie Bakertand en de varianten/voorstellen te beoordelen en de gemeente Goirle hierover te adviseren.

Onderwerpen

- Toelichting Grondexploitatie (algemeen)
- Rekenkundige beoordeling Grondexploitatie Bakertand
- Inhoudelijke beoordeling Grondexploitatie Bakertand
- Marktwaarde Woningen en (Residuele) Grondwaarde
- Financiële voorstellen Bakertand bv en gevolgen Amendement
- Vragen?

Definitie Grondexploitatie

"Een berekening waarin alle kosten en opbrengsten met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied, gefaseerd in de tijd tegen elkaar worden afgezet. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel toekomstige prijsontwikkeling (indexatie van kosten en opbrengsten) als financieringskosten (rente)".

Vaak resulterend in de productie van bouwrijpe grond

Opbouw Grondexploitatie Bakertand

Kosten:

- Verwerving
- Sloop
- Saneringskosten
- Bouwrijpmaken
- Woonrijpmaken
- Planstructurele elementen (o.a. geluidswal)
- Plankosten
- Afdrachten
- Overige kosten

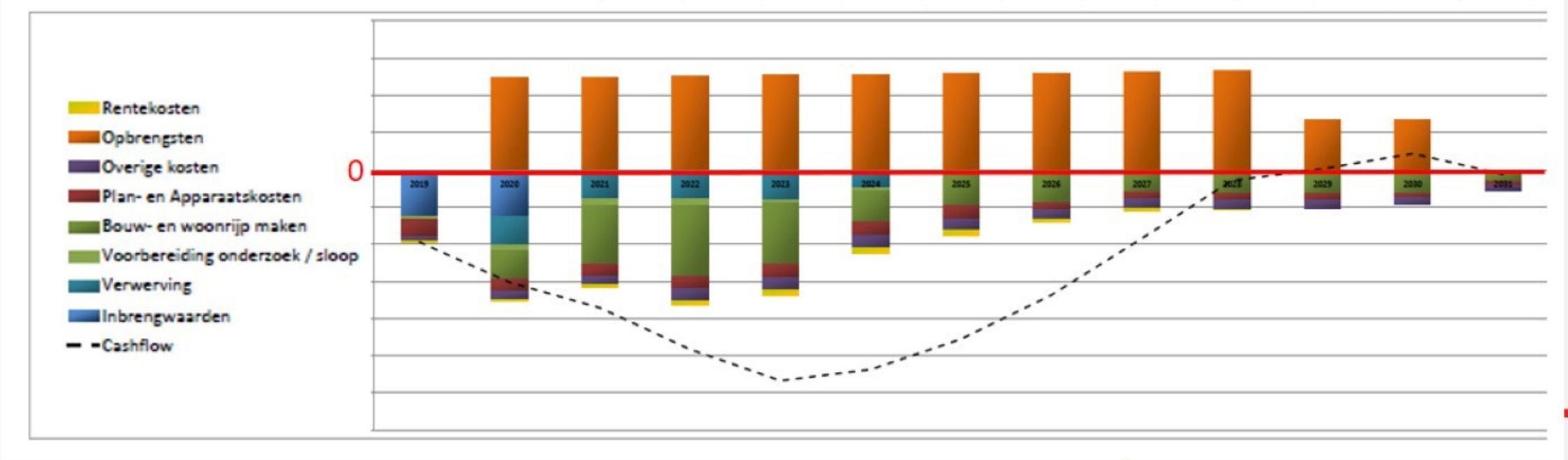
Opbrengsten:

- Verkoopopbrengsten bouwrijpe percelen
- Bijdragen en subsidies
- Exploitatiebijdragen Zelfrealisatie

Cashflow Grondexploitatie Bakertand

Fasering, indexering en Rente:

- Kosten en Opbrengsten uitgezet in de tijd conform ontwikkelscenario
- Toerekening prijsstijgingen voor Kosten en Opbrengsten
- Toerekening Financieringskosten (Rente)
- Cashflow



Begrippen Resultaat Grondexploitatie

- Nominaal: verschil kosten en opbrengsten als ware alles op hetzelfde moment (dus zonder Indexering en Rente);
- Eindwaarde (EW): Verwacht eindsaldo rekening houdend met Fasering, Indexering en Rente, “het banksaldo bij einde exploitatie”;
- Netto Contante Waarde (NCW): het Saldo Eindwaarde teruggerekend (=disconteren) naar een waarde per heden;
- Disconteringspercentage is gelijk aan Rentepercentage;
- Streven is minimaal sluitende exploitatie d.w.z. saldo op EW en/of saldo NCW is minimaal € 0,-.

Rekenkundige Beoordeling Grondexploitatie Bakertand

- Beoordeeld de Grondexploitatieberekening van Bakertand b.v. d.d. 7-3-2020 behorende bij Koersdocument
- Doorgerekend met gelijke uitgangspunten in standaard rekenmodel PAS bv
- Leidt tot gelijkluidende uitkomsten qua saldo EW en NCW

Conclusie: Rekenkundig correct

Inhoudelijke beoordeling Grondexploitatie Bakertand

Kosten:

- Beoordeling gehanteerde uitgangspunten en kengetallen;
- Enkele kleine onvolkomenheden geen noemenswaardige gevolgen voor uitkomst;
- Geen bijzonderheden, e.e.a. is in lijn met andere Grondexploitaties waar PAS bv bij is betrokken.

Inhoudelijke beoordeling Grondexploitatie Bakertand

Opbrengsten:

- Sociale huur: Geen opmerkingen
- Vrije Sector:
  - Marktanalyse van opgenomen woning typologieën;
    - Gerealiseerde verkoopprijzen;
    - Woningkarakteristieken (grootte, kaveloppervlakte etc.);
  - Bepaling Residuele grondwaarde;
  - Vergeleken met gehanteerde uitgangspunten GREX Koersdocument.

Marktwaarde Woningen en (Residuele) Grondwaarde

Uitkomsten Marktanalyse

- Gemiddelde Gerealiseerde VON-prijzen liggen marginaal (1%) hoger dan uitgangspunten Grondexploitatie Koersdocument;
- Gemiddelde kavel in Koersdocument ca. 15 m^2 groter dan gemiddelde kavel in omgeving/marktanalyse.

Marktwaarde Woningen en (Residuele) Grondwaarde

Uitkomsten Residuele Grondwaarde (alleen vrije sector):

Residuele Grondwaarde = VON-prijs excl. BTW minus bouw- en bijkomende kosten.

T.o.v. Uitgangspunten Koersdocument:

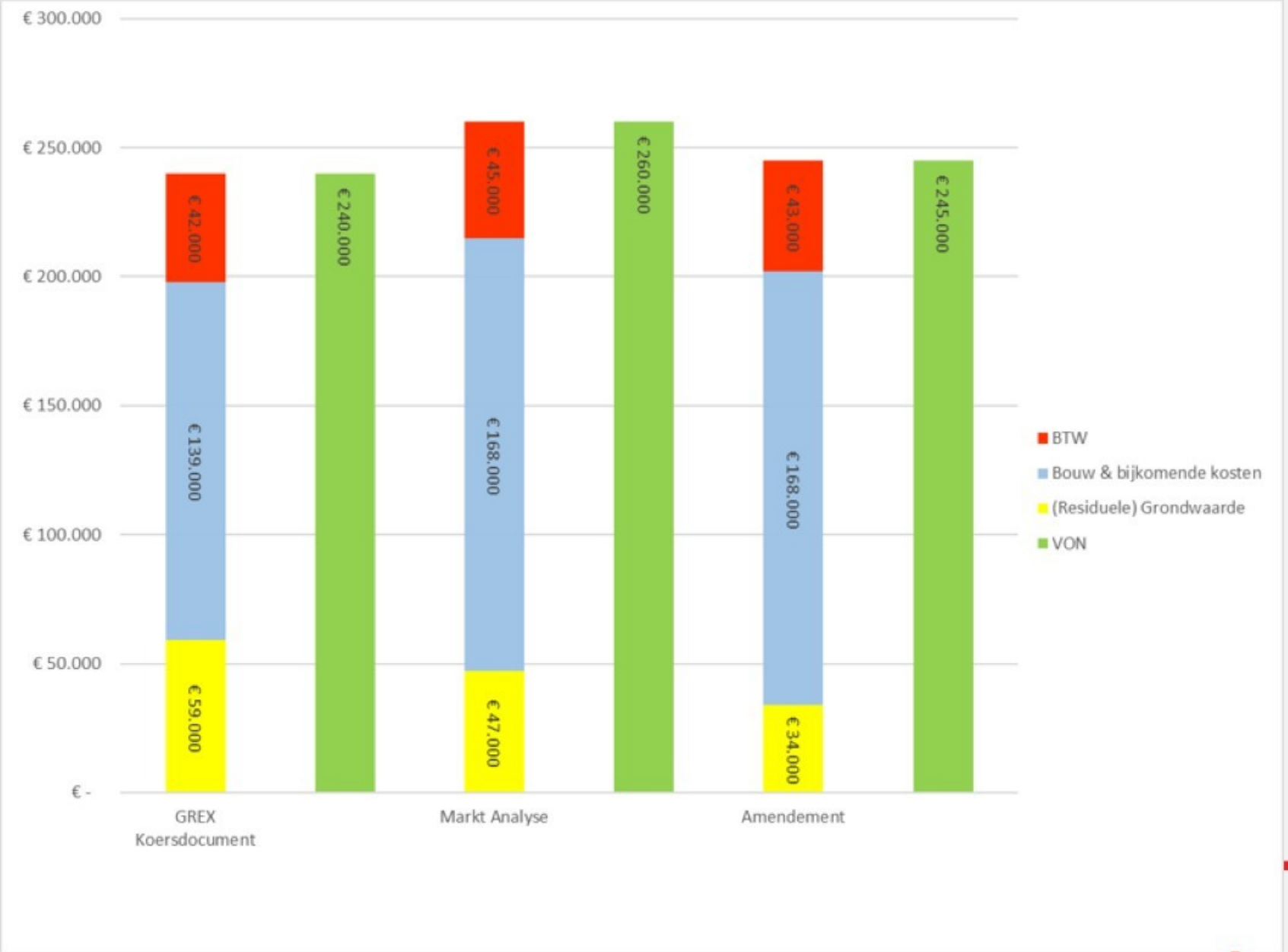
- Gemiddelde VON iets hoger;
- Gemiddelde bouw- en bijkomende kosten hoger;
- Residuele Grondwaarde lager.

Marktwaarde Woningen en (Residuele) Grondwaarde

3. Vergelijking met Koersdocument (gemiddelde woning):

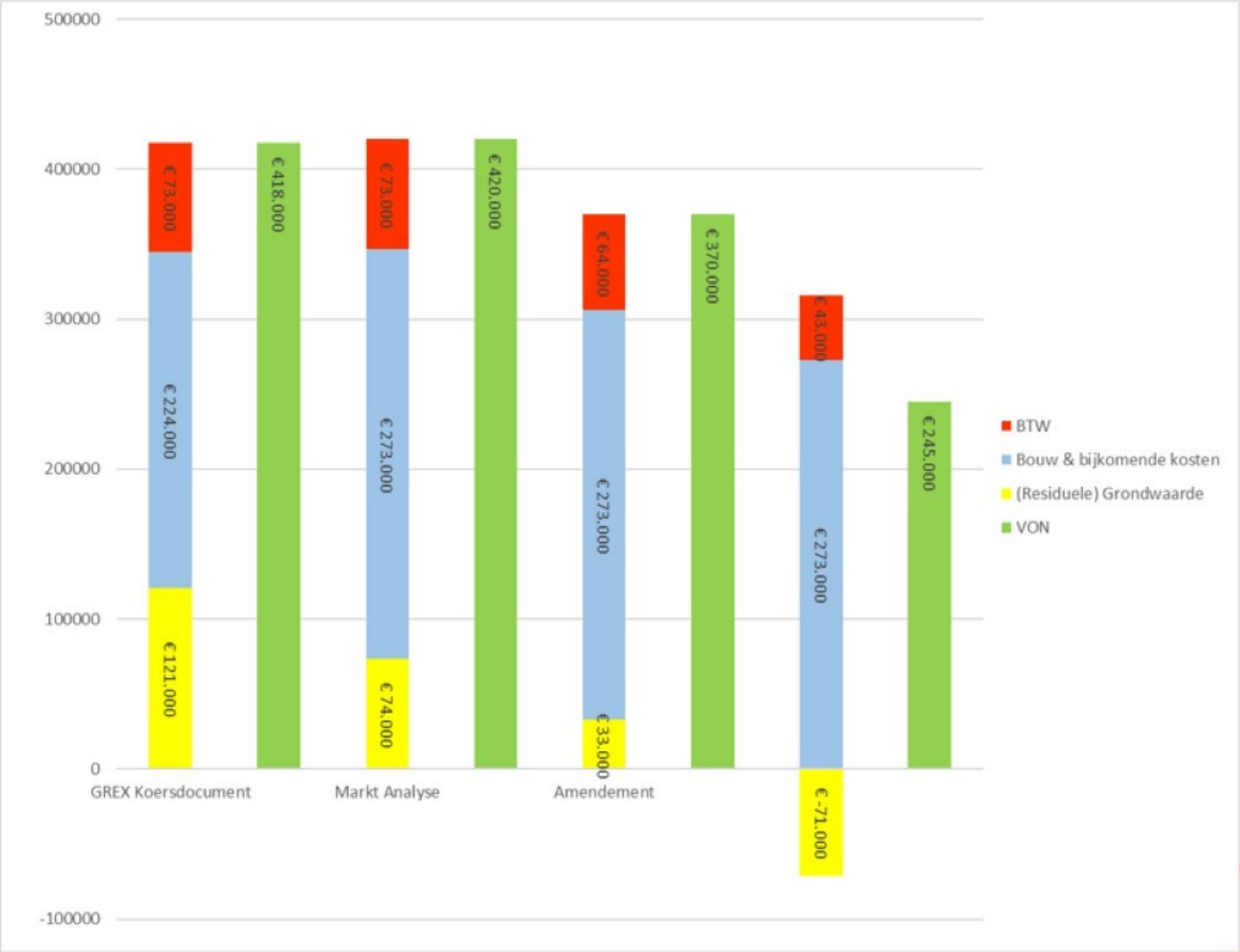
Vergelijking Koersdocument met marktanalyse	Koersdocument	Markt	Verschil
Gemiddelde VON	**€ 364.000**	**€ 367.000**	**€ 3.000**
BTW	€ 63.000	€ 64.000	€ 1.000
Gemiddelde VON excl. BTW	**€ 301.000**	**€ 303.000**	**€ 2.000**
Gemiddelde Bouw- en bijkomend	€ 201.000	€ 229.000	€ 28.000
Gemiddelde (residuele) grondwaarde	**€ 100.000**	**€ 74.000**	**€ -26.000**
Gemiddelde Grondquote	**33%**	**24%**	**-9%**

(Residuele) Grondwaarde per type (west)



Rijwoning

(Residuele) Grondwaarde per type (west)



2/1 kap

Voorstellen Bakertand bv en Amendement Gemeenteraad

- Voorstel 1 Bakertand bv: oplossen verwervingsprobleem Primagaz;
- Voorstel 2 Bakertand bv: Oplossen Primagaz én aansluiten Woonvisie;
- Amendement: 24 won/ha, beter aansluiten Woonvisie en aftopping VON-prijzen;
- Voorstel 3 Bakertand bv: Voldoen aan amendement

Voorstel 1 Bakertand bv

Doel: Probleem verwerving locatie Primagaz oplossen

- Voorstel: toevoegen 45 woningen aan het programma (25 rijwoningen west en 20 2/1 kap woningen oost);
- Opvallend: lagere opbrengst per woning toevoegingen t.o.v. GREX Koersdocument;
- Toevoeging heeft ook een reducerend effect op de opbrengsten van het basisprogramma;
- De toevoegingen leiden ook tot extra kosten bouw- en woonrijpmaken (€ 0,5 miljoen), dit is logisch.

Voorstel 1 Bakertand bv (vervolg 1)

- Een deel van de toevoeging (12 rijwoningen), kan binnen bestaand uitgeefbaar gebied (kleinere kavels) ingepast worden;
- De overige toevoegingen (13 rijwoningen en 20 2/1 kap woningen) vragen extra uitgeefbaar gebied;
- Onduidelijk of dit stedenbouwkundig inpasbaar is;
- Vergelijking Koersdocument vs. Voorstel 1;
- O.b.v. grondwaardes Grondexploitatie Koersdocument;

Conclusie: Probleem Primagaz is op deze wijze op te lossen

Voorstel 1 Bakertand bv (vervolg 2)

Prorgamma Bakertand	Koersdocument				Voorstel 1					
	Aantal	%	Grondwaarde		Aantal	%	t.o.v. Koersdoc.	Grondwaarde		
			Woning	Totaal				Woning	Totaal	t.o.v. Koersdoc.
Totaal aantal Woningen (Max.)	**660**	**100%**			**705**	**100%**	**6,82%**			
Typologie	**659**	**100%**	**€ 73.109**	**€ 48.179.084**	**704**	**100%**		**€ 70.851**	**€ 49.879.084**	**€ 1.700.000**
Boven/ benedenwoning of appartement	185	15%			185	26%	**11,24%**			
Rijwoning	177	38%			202	29%	**-8,85%**			
2/1 kap	148	33%			168	24%	**-8,67%**			
Vrijstaand	149	15%			149	21%	**6,13%**			

Voorstel 1 Bakertand bv: Oordeel PAS bv

- Het te dekken probleem is kleiner -> 45 of iets minder woningen (40-45) nodig;
- Risico of extra woningen en uitgeefbaar gebied inpasbaar zijn;
- Vraagtekens bij waardevermindering bestaand programma -> gemiddelde kavel is groter dan o.b.v. marktanalyse, verkleinen kavels zou dus zonder prijseffect moeten kunnen -> minder woningen toevoegen;

Voorstel 2 Bakertand bv

Doel: Probleem Primagaz oplossen en (meer) aan sluiten bij Woonvisie (typologie);

- Programma toevoeging van ca. 185 woningen in diverse categorieën;
- Het basisprogramma "Koersdocument" wijkt in voorstel 2 af van Grondexploitatie Koersdocument (zie tabel);
- Programma Grondexploitatie is leidend voor beoordeling.

Programma	Koersdocument		
	GREX	Voorstel 2	Verschil
Boven/ benedenwoning of appartement	185	180	5
Rijwoning	177	238	-61
2/1 kap	148	148	0
Vrijstaand	149	88	61
Totaal	659	654	5

Voorstel 2 Bakertand bv (vervolg 1)

Vergelijking Grondexploitatie Koersdocument vs. Woonvisie:

- O.b.v. grondwaardes Grondexploitatie Koersdocument;
- O.b.v. Verdeling typologieën Woonvisie;
- Afname van de grondwaarde van € 6,3 miljoen bij gelijk aantal woningen -> Voorstel 2: toevoegen ca. 185 woningen.

Prorgamma Bakertand	Koersdocument				Woonvisie					
	Aantal	%	Grondwaarde		Aantal cf. Voorstel 1	%	t.o.v. Koersdoc.	Grondwaarde		
			Woning	Totaal				Woning	Totaal	t.o.v. Voorstel 1
Totaal aantal Woningen (Max.)	**660**	**100%**			**660**	**100%**	**0%**			
Typologie	**659**	**100%**	**€ 73.109**	**€ 48.179.084**	**659**	**100%**		**€ 66.104**	**€ 43.562.262**	**€ -6.316.822**
Boven/ benedenwoning of appartement	185	15%			264	40%	**43%**			
Rijwoning	177	38%			65	10%	**-63%**			
2/1 kap	148	33%			132	20%	**-11%**			
Vrijstaand	149	15%			198	30%	**33%**			

Voorstel 2 Bakertand bv (vervolg 2)

Vergelijking Koersdocument vs Woonvisie (vervolg):

- Benadering verdeling typologieën Woonvisie;
- Vergroting programma naar 841 woningen;
- Aanpassen karakteristieken woningen (Kavelgrootte, Woninggrootte, Prijsstelling etc.)
- toename van de grondwaarde van € 0,34 miljoen bij 841 woningen -> onvoldoende om probleem Primagaz op te lossen;
- Verdeling sluit nog niet 100% aan op typologie verdeling Woonvisie.

Voorstel 2 Bakertand bv (vervolg 2)

Vergelijking Koersdocument vs Woonvisie (vervolg):

Prorgamma Bakertand	Koersdocument				Voorstel 2						
	Aantal	%	Grondwaarde		Aantal	%	t.o.v. Koersdoc.	t.o.v. Woonvisie	Grondwaarde		
			Woning	Totaal					Woning	Totaal	t.o.v. Koersdocument
Totaal aantal Woningen (Max.)	**660**	**100%**			**841**	**100%**	**27%**				
Typologie	**659**	**100%**	**€ 73.109**	**€ 48.179.084**	**841**	**100%**			**€ 57.692**	**€ 48.519.084**	**€ 340.000**
Boven/ benedenwoning of appartement	185	15%			291	35%	20%	-5%			
Rijwoning	177	38%			211	25%	-12%	15%			
2/1 kap	148	33%			208	25%	-8%	5%			
Vrijstaand	149	15%			131	16%	1%	-14%			

Amendement/Woonvisie

- Aan sluiten op zowel typologie verdeling als financieringscategorieën Woonvisie;
- Voorstel 2 Bakertand bv, sluit bijna aan op typologieverdeling maar niet op prijscategorieën Woonvisie;
- Gewenste aftopping koopwoningen:
  - Koop € 185.000 - € 275.000 op € 245.000
  - Koop € 275.000 - € 430.000 op € 370.000
- Niet meer dan 24 won/ha;
- Er lijkt strijdigheid tussen verdeling o.b.v. typologie vs. financieringscategorie (bv 10% > € 430.000 vs. 30% Vrijstaand)

Tabel 2. Gemeente Goirle. Gewenst bouwprogramma per kern 2019-

	Kern Goirle	Kern Riel
Boven- of benedenwoning	5%	15%
eengezinswoning in een rij	10%	5%
Flat/appartement met lift	35%	20%
Flat/appartement zonder lift	0%	0%
Twee-onder-een-kapwoning	20%	10%
Vrijstaande eengezinswoning	30%	50%
	Kern Goirle	Kern Riel
huur eengezinswoning	5%	5%
huur app/etagewoning	30%	20%
koop eengezinswoning	50%	55%
koop app/etagewoning	15%	20%
	Kern Goirle	Kern Riel
Huur < 720,-	30%	20%
Huur> 720,-	5%	5%
Koop< 185.000,-	5%	5%
Koop 185.000 - 275.000,-	25%	35%
Koop 275.000 - 430.000,-	25%	30%
Koop > 430.000,-	10%	5%
	Kern Goirle	Kern Riel
rustig stedelijk	25%	10%
woonwijk laagbouw	10%	0%
luxe woonwijk	15%	15%
Dorps	50%	75%

Bron: KWBO 2018, bewerking gemeente Goirle

Amendement/Woonvisie

Wanneer qua typologie verdeling 100% wordt aangesloten bij Woonvisie, dan blijft grondwaarde, bij gelijkblijvende grondwaardes per type, nagenoeg gelijk aan grondwaarde in Grondexploitatie Koersdocument.

Totaal vertaald naar Indeling Woonvisie	GREX 7-3-2020 Koersdocument			Amendement		
naar typologie	Aantal	%	Totale Grondwaarde	Aantal	%	Totale Grondwaarde
Appartement	170	26%		231	35%	
Boven of Benedenwoning	15	2%		33	5%	
Rijwoning	203	31%		66	10%	
2/1 kap	148	22%		132	20%	
Vrijstaand	123	19%		198	30%	
Totaal	**659**	**100%**	**€ 48.180.879**	**659**	**100%**	**€ 47.996.466**

Amendement/Woonvisie

Wanneer qua verdeling in financieringscategorieën 100% wordt aangesloten bij Woonvisie, dan resulteert dat, bij gelijkblijvende grondwaardes per type, in een aanzienlijk lagere grondwaarde dan in de Grondexploitatie Koersdocument.

Totaal vertaald naar Indeling Woonvisie	GREX 7-3-2020 Koersdocument			Marktanalyse		
naar financieringscategorie	Aantal	%	Totale Grondwaarde	Aantal	%	Totale Grondwaarde
Huur< € 720	71	11%		71	11%	
Huur > € 720	125	19%		125	19%	
Koop < € 185.000	0	0%		0	0%	
Koop € 185.000-€ 275.000	124	19%		124	19%	
Koop € 275.000-€ 430.000	216	33%		216	33%	
Koop > € 430.000	123	19%		123	19%	
Totaal	**659**	**100%**	**€ 48.180.879**	**659**	**100%**	**€ 38.944.479**

Amendement/Woonvisie

Gevolgen Amendement:

Wanneer qua verdeling in financieringscategorieën 100% wordt aangesloten bij Woonvisie, dan resulteert dat, op basis van de residuele grondwaardes per type, in een verdere verlaging van de grondwaarde dan in de Grondexploitatie Koersdocument.

Totaal vertaald naar Indeling Woonvisie	GREX 7-3-2020 Koersdocument			Amendement		
naar financieringscategorie	Aantal	%	Totale Grondwaarde	Aantal	%	Totale Grondwaarde
Huur< € 720	71	11%		198	30%	
Huur > € 720	125	19%		33	5%	
Koop < € 185.000	0	0%		33	5%	
Koop € 185.000-€ 275.000	124	19%		165	25%	
Koop € 275.000-€ 430.000	216	33%		165	25%	
Koop > € 430.000	123	19%		66	10%	
Totaal	**659**	**100%**	**€ 48.180.879**	**659**	**100%**	**€ 30.672.279**

Amendement/Woonvisie en voorstel 3 Bakertand bv

Echter:

- Gelijkblijvende grondwaardes per type zijn onwaarschijnlijk;
- Zeker wanneer in bepaalde categorieën ook de VON-prijs wordt afgetopt en ook voldaan moet worden aan de gewenste typologie verdeling uit de Woonvisie;
- Dit zal leiden tot een verdere afname van de totale grondwaarde;
- Door Bakertand bv is dit voorzichtig becijferd op een afname van € 25,0 miljoen, hetgeen in dat scenario niet onwaarschijnlijk lijkt.

Amendement/Woonvisie

Indicatief programma 99% conform Amendement/Woonvisie:

Gecombineerd Woonvisie	Aantal	%	VON	Bouw- Bijk. kosten	Grondwaarde
Boven/ benedenwoning of appartement Huur< € 720	170	26%	€ 157.091	nvt	€ 15.000,00
Boven/ benedenwoning of appartement Huur > € 720	28	4%	€ 185.455	€ 138.424,00	€ 47.030,55
Boven/ benedenwoning of appartement Koop < € 185.000	33	5%	€ 185.000	€ 127.500,00	€ 25.392,56
Boven/ benedenwoning of appartement Koop € 185.000-€ 275.000	33	5%	€ 245.000	€ 156.000,00	€ 46.479,34
Rijwoning Huur< € 720	5	1%	€ 157.091	nvt	€ 20.000,00
Rijwoning Huur > € 720	28	4%	€ 245.455	€ 198.198,00	€ 47.256,55
Rijwoning Koop € 185.000-€ 275.000	33	5%	€ 245.000	€ 163.800,00	€ 38.679,34
2/1 kap Koop € 185.000-€ 275.000	99	15%	€ 245.000	€ 185.250,00	€ 17.229,34
2/1 kap Koop € 275.000-€ 430.000	33	5%	€ 370.000	€ 221.000,00	€ 84.785,12
Vrijstaand Koop € 275.000-€ 430.000	132	20%	€ 370.000	€ 234.000,00	€ 71.785,12
Vrijstaand Koop > € 430.000	66	10%	€ 550.000	€ 351.000,00	€ 103.545,45
Totaal	**660**	**100%**			**€ 29.751.479,45**

De in bovenstaand overzicht gehanteerde VON-prijzen en bouwkosten zijn gebaseerd op de marktanalyse/bouwkostenkompas en zijn niet te relateren zijn aan de GREX van Bakertand b.v. en kunnen dan ook niet 1 op 1 vertaald worden naar de GREX van Bakertand b.v.

Amendement/Woonvisie

Indicatief programma 99% conform Amendement/Woonvisie:

- Totale grondwaarde Indicatief Programma € 29,75 miljoen;
- Totale kosten Grondexploitatie ca. € 48,0 miljoen;
- Gevolg: Resultaat Grondexploitatie zwaar negatief!

Amendement/Woonvisie

Resterende afwijking t.o.v. Amendement/Woonvisie bij indicatief programma:

Verdeling Typologie	Aantal	%	tov Woonvisie
Boven/ benedenwoning of appartement	264	40%	0%
Rijwoning	66	10%	0%
2/1 kap	132	20%	0%
Vrijstaand	198	30%	0%
Totaal	**660**	**100%**	**0%**

Verdeling Financieringscategorie	Aantal	%	tov Woonvisie
Huur< € 720	175	27%	-3%
Huur > € 720	56	8%	3%
Koop < € 185.000	33	5%	0%
Koop € 185.000-€ 275.000	165	25%	0%
Koop € 275.000-€ 430.000	165	25%	0%
Koop > € 430.000	66	10%	0%
Totaal	**660**	**100%**	**0%**

Verdeling Huur/Koop	Aantal	%	tov Woonvisie
Huur Eengezinswoningen	33	5%	0%
Huur Appartementen	198	30%	0%
Koop Eengezinswoningen	363	55%	5%
Koop Appartementen	66	10%	-5%
Totaal	**660**	**100%**	**0%**

Samenvattend 1:

- De beoordeelde Grondexploitatie Koersdocument d.d. 7-3-2020 is rekenkundig en inhoudelijk correct;
- Deze Grondexploitatie is net sluitend, er is dus geen ruimte om extra kosten op te vangen en/of financieel nadelige programmawijzigingen door te voeren;
- De problematiek rondom Primagaz en eventuele gewenste programma wijzigingen i.r.t. de Woonvisie zet het resultaat van deze Grondexploitatie dan ook verder onder druk.

Samenvattend 2:

- Vertrekpunt uitgevoerde analyse is het opbrengstenniveau conform de Grondexploitatie Koersdocument d.d. 7-3-2020;
- De Residuele grondwaardes liggen aanzienlijk lager;
- Dit betekent een aanzienlijk financieel risico in deze Grondexploitatie;

Samenvattend 3:

- De combinatie van wensen uit het amendement t.a.v. typologie verdeling, indeling naar prijscategorieën, aftopping van prijzen en het gewenste aantal woningen per ha, is een onmogelijke opgave;
- Hierin zullen naar onze mening keuzes gemaakt moeten worden om tot een haalbare ontwikkeling te kunnen komen:

1. Het vasthouden aan de gewenste prijsstelling: dit betekent afwijken van de Woonvisie v.w.b. aantal won/ha en typologie-verdeling;

of

2. Het vasthouden aan het gewenste aantal won/ha en typologie-verdeling: dit betekent afwijken van de Woonvisie v.w.b. prijsstelling woningen.

Samenvattend 4:

Voor beide opties geldt echter dat ongeacht de keuze, dit niet direct een garantie zal geven op een haalbaar plan.

In geval van optie 1 zal nog steeds sprake zijn van het moeten realiseren van extra woningen.

In geval van optie 2 zal de uitdaging liggen in het vinden van markconform programma en het inpassen in het huidige stedenbouwkundig plan wanneer vastgehouden wordt aan het aantal woningen uit het Koersdocument.

Vragen?