

Notitie

Opdrachtgever	: Gemeente Goirle
Project	: Geluidswalwoningen Goirle
Onderwerp	: Notitie financiële variantenanalyse geluidswalwoningen A58
Projectnummer	: nvt
Datum	: 22-mei-2023

1 Inleiding

Deze notitie gaat in op de resultaten en conclusies van de financiële variantenanalyse voor de mogelijke woningbouwontwikkeling aan de Tilburgseweg nabij de A58. In de notitie wordt ingegaan op de aanleiding van de analyse, worden de gehanteerde uitgangspunten beschreven voor de verschillende varianten, en worden de resultaten en conclusies van de varianten getoond.

1.1 Aanleiding

Er is in opdracht van de gemeente, door Arcadis, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de (reductie van de) geluidsbelasting door de A58. Vanuit het akoestisch onderzoek worden twee oplossingsvarianten aangedragen voor mogelijke woningrealisatie.

- Variant 1: bouw geluidswalwoningen met poort, aankoop en sloop drie panden langs Tilburgseweg en aankoop en kap bosperceel;
- Variant 2: bouw geluidswalwoningen, vervangen geluidsscherm zuidzijde A58 en aankoop en kap bosperceel.

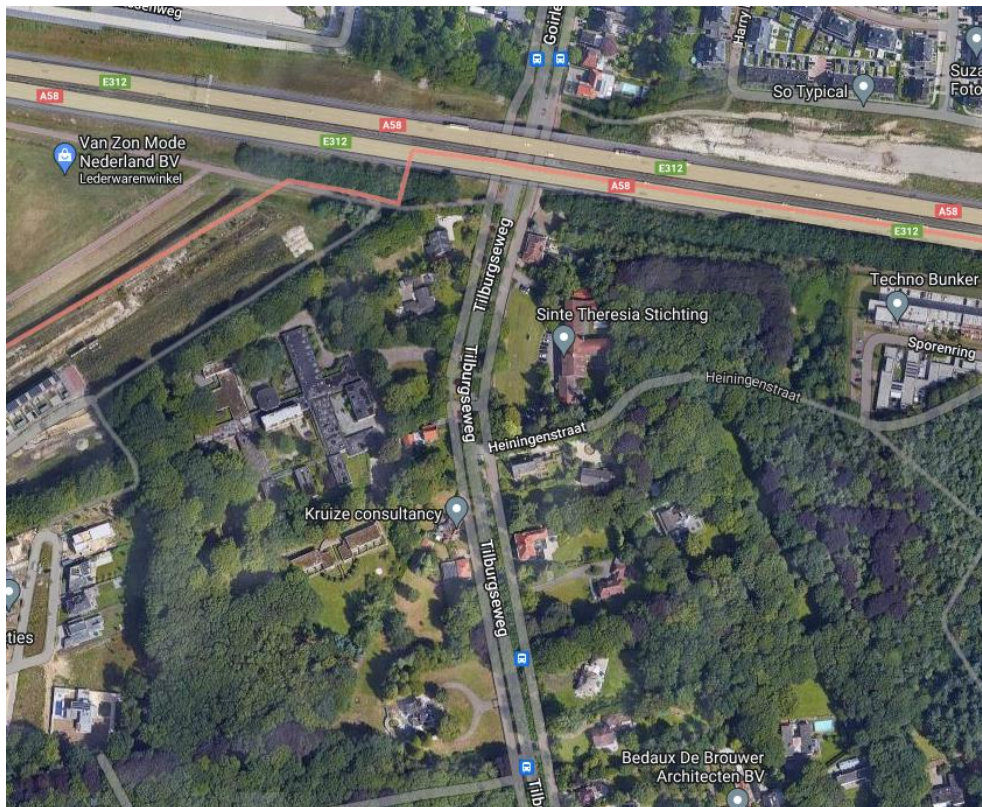
Daarnaast is er door de gemeente nog een 3^e variant toegevoegd waarbij er geen woningen verworven hoeven te worden, de oostkant van de Tilburgseweg buiten beschouwing gelaten wordt, slechts aan de westkant van de Tilburgseweg ontwikkeld wordt en er een nieuw geluidsscherm gerealiseerd wordt dat langer is dan bij variant 2.

Aan PAS bv is gevraagd om deze drie varianten door te rekenen en te toetsen op de financiële haalbaarheid.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Boschkens en nabij de Tilburgseweg ten zuiden van de Rijksweg A58. De westzijde van het plangebied is grotendeels in handen van gemeente Goirle. Deze grond is in het verleden strategisch aangekocht voor toekomstige ontwikkelingen. Aan deze westzijde bevinden zich twee percelen die in handen zijn van particulieren. Aan de oostzijde van de Tilburgseweg heeft de gemeente geen grondeigendom en is de grond in handen van drie particulieren. De strook grond langs de A58 is in handen van het Rijk.

Aan de westzijde ligt in het verlengde van de woningen aan de Boschring een geluidsmuur welke is ingebed in een natuurlijke grondwal. Aan de noordzijde, zowel ten westen als ten oosten van de Tilburgseweg, ligt momenteel een bestaand verouderd geluidsscherm en een geluidswal met bomen.



Figuur 1. Satellietbeeld plangebied (Google Maps)

1.3 Varianten

De basis voor de drie varianten is op hoofdlijnen erg vergelijkbaar:

- Er wordt een geluidswerende wand gerealiseerd bestaande uit geluidswerende woningen. Deze zal worden ontwikkeld in het verlengde van de woningen aan de Boschring tot aan de A58. In elke variant zullen er woningen gerealiseerd worden parallel aan de A58, waarbij het aantal en de locatie afhankelijk is van de gekozen variant.
- In het toekomstige Barbara Benzpark zullen vrijstaande koopwoningen gerealiseerd worden.
- Er zal een woningbouwprogramma aangehouden worden die aansluit op de 30-40-30 verhoudingen.
- Het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte is voor alle varianten zo veel mogelijk gelijk gebleven.

De voornaamste afwijkende uitgangspunten per variant zijn als volgt:

Variant 1 (poortconstructie)

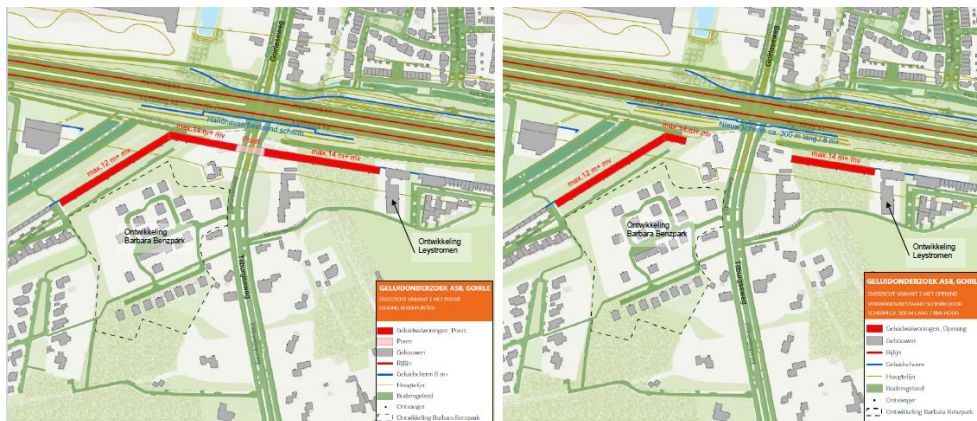
In deze variant zal er aansluitend op de woningen in het verlengde van de Boschring, en parallel aan de A58, een nieuwe wand van geluidswerende woningen gemaakt worden tot aan de nieuwe ontwikkeling van Leystromen ten oosten van de Tilburgseweg. Om dit te realiseren zullen er een aantal percelen verworven moeten worden en zal er een overkapping over de Tilburgseweg gebouwd moeten worden.

Variant 2 (nieuw geluidsscherm)

In deze variant zal eenzelfde wand van geluidswerende woningen gerealiseerd worden parallel aan de A58, maar zullen er geen percelen verworven worden. In plaats van het doortrekken van de geluidswerende muur zal er een nieuw geluidsscherm van 300m gebouwd worden direct naast de A58, welke het huidige scherm zal vervangen.

Variant 3 (verlengd nieuw geluidsscherm)

Aangezien de ruimte aan de oostkant van de Tilburgseweg beperkt is, zal er in deze variant voor worden gekozen om het scherm van variant 2 met 210 meter aan de oostzijde te verlengen. Dit maakt het mogelijk dat er aan de oostzijde van de Tilburgseweg geen grond meer verworven hoeft te worden en dat hier geen nieuwbouw meer mogelijk is.



Figuur 2: Variant 1 links, Variant 2 rechts. (Arcadis)

2 Grondexploitatie

Voor de financiële variantenanalyse is een normatieve grondexploitatie voor de drie verschillende varianten opgesteld. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn samen met de projectmanager van gemeente Goirle opgesteld. Voor wat betreft de civiele werken en de verwervingskosten is gerekend op basis van kengetallen. De kosten voor het geluidsscherm zijn overgenomen van Arcadis. De kosten voor de project specifieke geluidswerende ingrepen in de woningen zijn afgestemd met een civiel kostendeskundige. Tevens is een marktanalyse gedaan voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de ontwikkeling.

In de volgende paragrafen zal op hoofdlijnen worden ingegaan op de kosten en opbrengsten voor alle drie de varianten. Alle kosten en opbrengsten worden weergegeven in nominale waarden.

2.1 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten is gebruik gemaakt van de landelijke Plankostenscan. De totale plankosten voor de ontwikkeling van de woningbouw en het openbare gebied komen uit op ca. €1,0 mln., met ca. €100.000 afwijking afhankelijk van de gekozen variant. De plankosten voor het realiseren van het geluidswerende scherm in varianten 2 en 3 wordt door Arcadis ook geraamd op ca. €1,0 mln.

2.2 Verwerving

Bij variant 1 zullen vier percelen grond aangekocht moeten worden, waarvan drie bebouwd en één onbebouwd. De kosten voor deze verwerving zijn gebaseerd op een marktanalyse van vergelijkbare woningen in de omgeving. De kosten komen uit op ca. €4,6 mln. Bij zowel variant 1 als 2 zal een stuk

onbebouwde grond verworven moeten worden voor de ontwikkeling van de woningen aan de oostzijde van de Tilburgseweg.

In het verleden heeft de gemeente Goirle percelen E4428 en E4429 reeds aangekocht voor in totaal €3,4 mln. Deze kosten zijn in de grex opgenomen als boekwaarde.

2.3 Bouw- en woonrijp maken

Voor het bouw- en woonrijp maken is op basis van de globale stedenbouwkundige verkenning een schatting gemaakt van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

Voor wat betreft het bouwrijp maken is naast de reguliere werkzaamheden een extra kostenpost toegevoegd voor het verwijderen van de grondwallen. De huidige watergang die onder de bestaande geluidswal door loopt zal verlegd moeten worden in verband met de nieuwe geluidswalwoningen aan de noordwestzijde.

In variant 1 zullen drie woningen verworven en gesloopt moeten worden om ruimte te maken voor de geluidswalwoningen. Deze sloopkosten worden meegenomen in de raming voor het bouwrijp maken.

De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken komen uit op € 2,8 mln. tot € 3,6 mln., afhankelijk van de gekozen variant. Variant 3 is aanzienlijk goedkoper dan de andere varianten aangezien dit een kleiner projectgebied betreft.

2.4 Geluidswerende maatregelen

Voor het geluidswerend maken van de woningen zal de noordzijde van de woningen uit dove gevels moeten bestaan. De meerprijs voor deze ingrepen bedraagt ca. €500 / m² bruto geveloppervlak. Voor de appartementen bedraagt dit in totaal ca. €9.000 per woning, en voor de eengezinswoningen ca. €27.000 per woning.

Volgens het akoestisch onderzoek van Arcadis moet de geluidswal aan de noordzijde 14m hoog zijn en de wal aan de westzijde 12m hoog zijn om voldoende geluid te weren. Om dit mogelijk te maken zal een geluidswerend wandje op de woningen geplaatst moeten worden om tot deze hoogtes te komen. Deze meerkosten zijn in de bouwkosten van de woningen opgenomen.

Net als bij de geluidswalwoningen aan de Sporenring is gekozen voor onbebouwde tussenstukken tussen de woningen, om zo een groener aanzicht te creëren. In deze tussenstukken zal een geluidswerende muur opgetrokken worden in lijn met de woningen.

Bij variant 1 wordt er voor gekozen om de wand met geluidswerende woningen door te trekken over de Tilburgseweg. Om dit mogelijk te maken zal een viaduct gebouwd moeten worden die als draagconstructie kan dienen voor de bovenliggende woningen. De kosten voor dit viaduct bedragen ca. € 1,4 mln. In totaal resulteert deze ingreep in het mogelijk maken van de bouw van 25 extra bovenliggende appartementen. Mocht er voor worden gekozen om geen bebouwing boven de Tilburgseweg te realiseren, dan zal er een geluidswerende wand gebouwd moeten worden. De kosten hiervoor bedragen ca. € 650.000.

Bij varianten 2 en 3 wordt er voor gekozen om een nieuw geluidsscherm aan te leggen. De kosten hiervoor zijn geraamd door Arcadis en bedragen voor variant 2 ca. € 3,9 mln. (ex btw), en voor variant 3 ca. € 5,7 mln. (ex btw).

2.5 Overige kosten

Naast de civiele werkzaamheden en de plankosten wordt er rekening gehouden met een onzekerheidsreserve die 10% van alle kosten bedraagt. Dit is een standaard risicobuffer voor een project dat zich in de haalbaarheidsfase bevindt.

Om het plangebied te ontwikkelen voor de gewenste woningbouw zullen op een aantal percelen bomen gekapt moeten worden. Hier moet compensatie voor gevonden worden in een ander plangebied. Dit geldt ook voor boscompensatie die reeds gepland stond op de bestaande geluidswal in het verlengde van de Boschring. De kosten voor deze boscompensatie zijn niet meegenomen in deze grex.

2.6 Opbrengsten

Voor alle varianten is er voor gekozen om de 30-40-30 verhoudingen voor wat betreft de prijssegmenten zo goed als mogelijk te benaderen.

In het Barbara Benzpark is voldoende ruimte om 25 vrijstaande eengezinswoningen te realiseren met kavels van 750m². Deze woningen vallen in het dure segment (ca. € 810k VON).

In alle varianten zijn de appartementen en de eengezinswoningen verdeelt over de geluidswerende wand naar rato van de 30-40-30 verhoudingen. Voor de appartementen is er een differentiatie tussen sociale huur, "betaalbare" koop (€ 245k VON), en dure koopappartementen (€ 305k VON). De eengezinswoningen vallen binnen het dure segment (€ 380k VON).

Bij variant 1 zou voor de poortconstructie over de Tilburgseweg gekozen kunnen worden voor de subvariant waarbij een geluidswerende muur gebouwd wordt, of voor de subvariant waarbij een viaduct gebouwd wordt

waarboven woningen gerealiseerd kunnen worden. De extra grondopbrengsten die de tweede subvariant genereren komen uit op ca. € 700.000. Per saldo maakt het financieel gezien dus nauwelijks uit voor welke subvariant er gekozen wordt. Programmatisch heeft de keuze voor de subvariant met viaduct (en dus 25 extra woningen) vermoedelijk de voorkeur.

De grondopbrengsten voor de geluidswalwoningen zijn vergeleken met “reguliere” woningen relatief laag. Dit wordt aan de ene kant veroorzaakt door de relatief hoge bouwkosten voor de geluidswering, en aan de andere kant door de relatief lage verkoopopbrengsten gezien de ongunstige ligging. De grondverkoop van de vrije kavels levert dan ook de meeste opbrengsten op (ca. € 5,6 mln.).

Het parkeren wordt grotendeels op maaiveld opgelost vanwege de hoge kosten van een ondergrondse parkeergarage. Ten noorden van de geluidswerende woningen kunnen echter relatief veel (80) parkeerplaatsen gerealiseerd worden die zich op die manier aan het zicht rondom het Barbara Benzpark kunnen onttrekken. De eengezinswoningen hebben een beperkte voortuin die ruimte biedt voor één parkeerplaats per woning. Alle overige parkeerplaatsen zullen opgelost moeten worden in de openbare ruimte.

Bij variant 1 worden er vergeleken met variant 2, 50 woningen extra gerealiseerd. Om de parkeerdruk op het openbaar gebied voor deze variant enigszins beperkt te houden, is er voor gekozen om in de noordwand ten westen van de Tilburgseweg een half-verdiepte parkeerkelder te realiseren. De halfverdiepte parkeergarage biedt ruimte voor 43 parkeerplaatsen en kost ca. €1,1 mln.

Programma

Type	Woningtype	1 (poort)	2 (wal)	3 (wal, lang.)	Oppervlakte (gbo)	VON
Type A	App soc. huur	60	39	40	59	
Type B	App md koop betaalbaar	30	24	22	59	€ 245.000
Type C	App md koop md	35	24	22	75	€ 305.000
Type D	EGW koop	33	20	9	116	€ 380.000
Type E	Vrij koop top	25	25	25	165	€ 810.000
Type F	Parkeren maaiveld	211	171	144		
Type G	Parkeren half-verd	43	0	0		
Type H	Parkeren heel-verd					
	Totaal Wonen	183	132	118		
	Totaal Parkeren	254	171	144		

Segment	1 (poort)	2 (wal)	3 (wal, lang.)
Sociaal	33%	30%	34%
Middelduur	36%	36%	37%
Duur	32%	34%	29%

3 Resultaat

Op basis van bovenstaande gegevens resulteren alle varianten in een negatief financieel saldo voor de grondexploitatie. Het saldo van variant 1 is € 7,7 mln. negatief. Het saldo van variant 2 is € 6,4 mln. negatief. Het saldo van variant 3 is € 7,7 mln. negatief.

De grootste afwijkende kostenpost van variant 1 bestaat uit het verwerven van de gronden die nodig zijn voor het realiseren van de geluidswalwoningen aan weerszijde van de Tilburgseweg (€ 4,6 mln.).

De grootste afwijkende kostenpost van variant 2 en 3 bestaat uit het realiseren van het geluidsscherm, waarbij het scherm van variant 3 ca. € 2,2 mln. duurder is dan bij variant 2.

De opbrengstpotentie van variant 1 is het grootst aangezien daar de meeste woningen gerealiseerd kunnen worden. Aangezien er bij variant 3 geen woningen aan de oostzijde van de Tilburgseweg gerealiseerd worden, kent deze variant minder opbrengsten dan variant 2.

Samenvatting Grondexploitaties (bedragen * € 1 miljoen, excl. BTW)			
Variant	1 (poort)	2 (wal)	3 (wal, lang.)
Woningen	€ 9,3	€ 8,1	€ 7,6
Parkeren	€ 1,6-	€ 0,4	€ 0,3-
Totaal opbrengsten	€ 7,8	€ 7,7	€ 7,2
Verwerving	€ 4,6-	€ 0,3-	€ -
Onderzoekskosten	€ 0,1-	€ 0,1-	€ 0,1-
Sloopkosten	€ 0,2-	€ 0,0-	€ 0,0-
Bouwrijp maken	€ 2,2-	€ 2,1-	€ 1,8-
Woonrijp maken	€ 1,4-	€ 1,4-	€ 1,0-
Geluidswering	€ 1,4-	€ 4,0-	€ 5,8-
Plankosten	€ 1,1-	€ 1,9-	€ 1,7-
Boekwaarde	€ 3,4-	€ 3,4-	€ 3,4-
Onzekerheidsreserve	€ 1,1-	€ 1,0-	€ 1,0-
Totaal kosten	€ 15,4-	€ 14,1-	€ 15,0-
Saldo Nominaal	€ 7,7-	€ 6,4-	€ 7,7-

4 Conclusie en aanbevelingen

Alle drie de varianten leiden tot een negatief projectsaldo. De grondopbrengsten wegen bij geen van de varianten op tegen de kosten die gemaakt moeten worden. Het ontwikkelen van het Barbara Benzpark levert een behoorlijke grondopbrengst op, maar de grondwaarde onder de relatief dure geluidswalwoningen is te beperkt om alle projectkosten te kunnen compenseren.

Bij de keuze voor één van de varianten kunnen de volgende overwegingen in acht genomen worden:

- De kosten van het realiseren van het geluidsscherm in variant 2 is nagenoeg even duur als het verwerven van de woningen in variant 1. Het saldo van variant 1 is echter € 1,3 mln. slechter dan het saldo van variant 2. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de bouw van de half-verdiepte parkeergarage om de parkeerdruk in de openbare ruimte te beperken. Mocht er voor worden gekozen om de parkeergarage niet te realiseren, dan zullen beide varianten nagenoeg een gelijkwaardig projectsaldo hebben.
- Variant 1 heeft een programmatisch voordeel van 50-65 woningen ten opzichte van de overige varianten. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de 25 woningen op de viaduct over de Tilburgseweg. Financieel is deze variant vanwege bovengenoemd punt wat ongunstiger, echter draagt deze variant het meest bij aan de huisvestingsopgave van de gemeente.
- Het huidige programma en ruimtegebruik is opgesteld in samenspraak met de gemeente. Mocht het project in een vervolgfase komen dan zijn er verschillende optimalisaties denkbaar. Zo is er momenteel voor gekozen voor vrije kavels ter grootte van 750m². Wanneer dit kaveloppervlak teruggebracht wordt naar bijvoorbeeld 500-550m², zullen er ca. 10 kavels meer verkocht kunnen worden. Aangezien de grondprijs relatief gezien minder hard daalt per kavel dan dat er kavels toegevoegd worden, kunnen er op deze manier meer grondopbrengsten gegenereerd worden. Daarnaast kunnen er optimalisaties gezocht worden in componenten als het algehele programma, de kwaliteit van de openbare ruimte en de gekozen parkeeroplossing. Dit zou in een vervolgonderzoek nader geanalyseerd moeten worden.