

20 NOVEMBER 2024

GRONDPRIJSADVIES 2024

SCHAAPSDRIFT E.O. – ARNHEM

Referentie:

Boo4719/241120/JO/SvA/MvR/ISO:GvD/MC

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	1
01.01	Context	1
01.02	Vraagstelling	1
01.03	Leeswijzer	1
02	Methode	2
02.01	(Residuele) grondwaarde	2
02.02	Prijspeil	2
02.03	Vaste grondprijs	2
02.04	Marktonderzoek	2
02.05	BAR-methode	2
02.06	DCF-methode	2
02.07	Bouw- en ontwikkelkosten	3
02.08	Programma	3
03	Opbrengsten	4
03.01	Opbrengsten woonprogramma	4
03.02	Opbrengsten niet-woonprogramma	7
04	Kosten	11
04.01	Algemeen	11
04.02	Bouwkosten	11

04.03	Bijkomende kosten (investeringskosten)	12
04.04	Ontwikkelaarskosten (investeringskosten)	12
04.05	Samenvatting	12
05	Grondwaarde	14
05.01	Sociaal	14
05.02	Betaalbaar GGB en MGW	14
05.03	Vrije sector GGB en MGW	14
05.04	Zorgwoningen en maatschappelijke functies	15
05.05	Overige functies	15
05.06	Parkeren	16
05.07	Samenvatting	16
Bijlage 1: Referenties meergezinswoningen		18
Bijlage 2: Referenties grondgebonden woningen		21

01 INLEIDING

01.01 Context

Schaapsdrift en omgeving (e.o.) is een gebiedsontwikkeling gelegen in Arnhem-Noord, tussen de Velperweg en de Schaapsdrift. Het is een toekomstige wijk waar wonen en werken met elkaar verweven zijn. Het beoogde karakter van de wijk is dat van een levendige en groene autoluwe stadsbuurt waar oud en nieuw verweven zijn. Voor dit gebied wordt momenteel een omgevingsplan voorbereid, waarin ook regels over kostenverhaal dienen te worden opgenomen. In dit kader heeft gemeente Arnhem behoefte aan een waardebeoordeling naar marktconforme grondprijzen voor zes verschillende woningtypologieën, overige functies en de realisatie van een parkeerhub.

01.02 Vraagstelling

Gemeente Arnhem heeft aan Brink Management / Advies (hierna: Brink) gevraagd een advies te geven over marktconforme grondprijzen voor zes verschillende woningtypologieën en overige functies en om daarnaast de eventuele onrendabele top van de parkeerhub te bepalen voor het kostenverhaal.

01.03 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt onze werkwijze toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het marktonderzoek en de gebruikte data. In hoofdstuk 4 worden de kosten besproken en in hoofdstuk 5 worden de uitkomsten van de residuele grondwaardebepaling voor de woningtypes, overige functies en het parkeren toegelicht.

02 METHODE

02.01 (Residuele) grondwaarde

De grondprijzen voor de zes verschillende woningtypes, de overige functies en het onrendabele deel van de parkeerhub zijn onderzocht via een (residuele) grondwaardeberekening. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van het te realiseren vastgoed (volgens de exploitatie) en de totale kosten voor de ontwikkeling en bouw van de woningen en de parkeerhub. Voor functies waarvoor de grondwaarde niet residueel kan worden bepaald, zijn vaste grondwaardes gehanteerd volgens het grondprijsbeleid van gemeente Arnhem.

02.02 Prijspeil

Het prijspeil in dit grondprijsonderzoek is 1 oktober 2024.

02.03 Vaste grondprijs

De opbrengstwaarde voor de sociale woningen en het maatschappelijke is bepaald aan de hand van een vaste grondprijs op basis van het grondprijzenbeleid van gemeente Arnhem. Ter toetsing van de grondwaarde per vierkante meter bvo voor het maatschappelijke vastgoed is een comparatieve analyse uitgevoerd met de grondwaarde in vergelijkbare gemeenten.

02.04 Marktonderzoek

De opbrengstpotentie van de verschillende woningtypologieën is bepaald aan de hand van een marktanalyse. Deze marktanalyse gaat uit van een vergelijking van de te realiseren woningen met vergelijkbare referentieobjecten. Op basis van het marktonderzoek wordt voor elk woningtype een marktconforme Vrij Op Naam prijs (VON) per vierkante meter gbo bepaald.

Het marktonderzoek is opgedeeld in de volgende categorieën:

- betaalbare grondgebonden woningen;
- betaalbare appartementen;
- vrije sector grondgebonden woningen;
- vrije sector appartementen.

02.05 BAR-methode

De opbrengstpotentie van het commerciële programma is bepaald aan de hand van de BAR-methode. De BAR-methode bepaalt de waarde van een vastgoedobject door de jaarlijkse bruto aanvangshuur te delen door het gewenste rendement. In deze benadering wordt de marktwaarde van het pand berekend als de verhouding tussen de verwachte bruto huurinkomsten en het aanvangsrendement dat een belegger wil behalen.

02.06 DCF-methode

De opbrengstpotentie van de parkeerhub is bepaald aan de hand van een DCF-berekening. De DCF-methode (Discounted Cash Flow) bepaalt de waarde van vastgoed op basis van de verwachte kasstromen die het object in de toekomst genereert, gecorrigeerd voor tijdswaarde van geld. Hierbij worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven contant gemaakt tegen een bepaalde disconteringsvoet, die het risico en de gewenste rendementseis weerspiegelt. De som van deze contante kasstromen vormt de netto contante waarde (NCW) van het vastgoed.

02.07 Bouw- en ontwikkelkosten

Op de geschatte verkoopopbrengst worden de bouw- en ontwikkelkosten van het vastgoed in mindering gebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- Bouwkosten van de te realiseren woning.
- Opslagen voor bijkomende kosten (honoraria, leges, aansluitkosten, wet kwaliteitsborging, et cetera).
- Algemene (ontwikkel)kosten.
- Winst en risico.

02.08 Programma

Tabel 1 t/m tabel 3 geven de gehanteerde vastgoedtypologieën weer waarvoor een waardebeoordeling is opgesteld.

Wonen	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Sociaal MGW		60		72			68	200
Sociaal GGB								-
Betaalbaar MGW	31	30	6	35	6	87		195
Betaalbaar GGB	5							5
Vrije sector MGW		60	38	69				167
Vrije sector GGB			2			4		6
Zorgwoningen	170							170
Totaal	206	150	46	176	6	91	68	743

Tabel 1: Programma wonen en zorg (aantallen)

Niet-Wonen	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Maatschappelijk		250						250
Horeca						200		200
Kantoor	250			250		250	250	1.000
Maakindustrie						1220		1.220
Totaal	250	250	-	250	-	1.670	250	2.670

Tabel 2: Niet-woonprogramma (vierkante meters bvo)

Parkeren	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Auto parkeerplaatsen	45	53	49	84				231
Parkeer-HUB						240		240
Fiets parkeerplaatsen	90	500	200	560		311	170	1.831
Totaal	135	553	249	644	-	551	170	2.302

Tabel 3: Parkeerprogramma (aantallen)

03 OPBRENGSTEN

03.01 Opbrengsten woonprogramma

De opbrengsten van de woningen worden bepaald op basis van de marktanalyse. In de marktanalyse is gebruik gemaakt van referenties van vijf nieuwbouwprojecten uit de omgeving. Daarnaast zijn ook bestaande woningen die op dit moment te koop staan als referentie gebruikt.

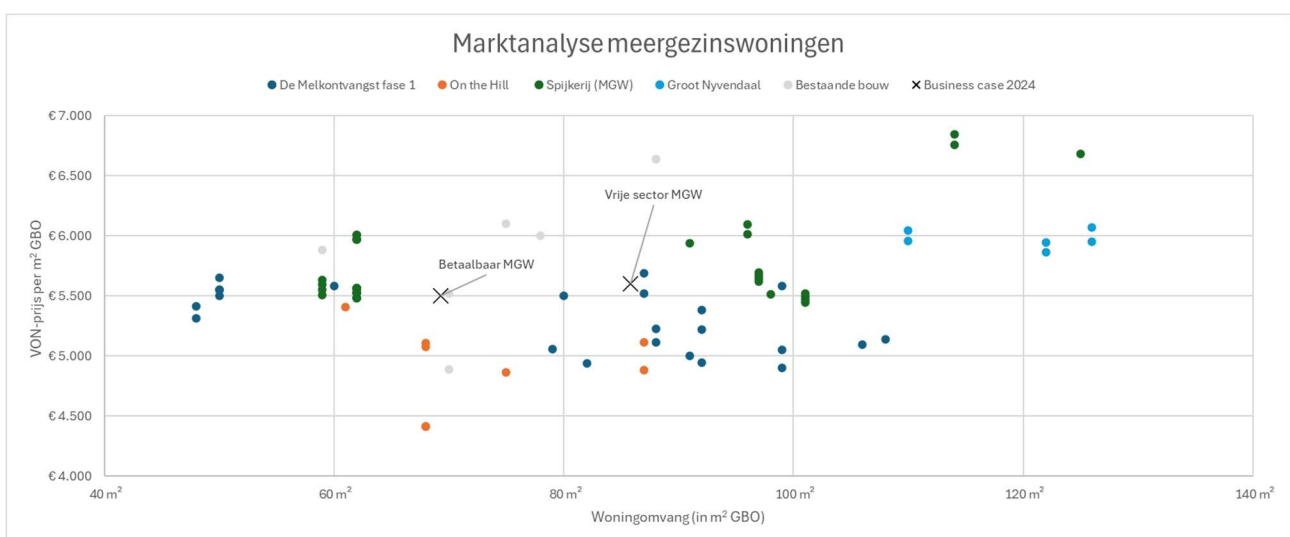
Bij het selecteren van de nieuwbouwprojecten is er gekeken naar drie criteria:

- Locatie
- Omvang (m² gbo)
- Type woning

Voor bestaande bouw is rekening gehouden met dezelfde criteria als bij nieuwbouw, aangevuld met het bouwjaar van het object. Om zo nauwkeurig mogelijke referenties te gebruiken is geselecteerd op een bouwjaar van 2010 en nieuwer. Dit leverde voor grondgebonden woningen echter een beperkt beeld op. Deze referenties zijn daarom aangevuld met referenties met een bouwjaar tussen 2005 en 2010. De geselecteerde referenties voor de bestaande bouw bevinden zich allemaal in de nabije omgeving van de Schaapsdrift. De referenties zijn gecorrigeerd naar prijspeil oktober 2024. Daarnaast is er een correctie gedaan voor het vraag-verkoopverschil.

Meergezinswoningen

Voor de verschillende typen meergezinswoningen is onderzocht wat een marktconforme VON-prijs zou zijn. In de onderstaande figuur worden de diverse referenties weergegeven. De legenda geeft aan om welk type referentie het gaat (bestaand of nieuwbouw). De woningenwaarde zoals die zijn opgenomen in dit grondprijzadvies zijn aangegeven met zwarte kruisjes.



Figuur 1: Marktonderzoek prijzen meergezinswoningen

De VON-prijzen van de nieuwbouwwoningen variëren tussen de € 4.400,- en € 6.800,- per m² gbo. De prijs hangt af van verschillende object- en locatie gebonden criteria.

Normaliter is de vuistregel dat de prijs per vierkante meter hoger is bij kleinere woningen doordat vaste kosten, zoals bouw- en grondkosten, over minder vierkante meters worden verdeeld.

Figuur 1 toont echter het tegenovergestelde. De VON-prijs per vierkante meter neemt in dit marktonderzoek toe naarmate de vierkante meters per woning toeneemt.

Vooraf de locatie heeft een grote invloed op de VON-prijs per vierkante meter. Zo zie je dat de Spijkerij, een nieuwbouwproject aan de bovenkant van de bandbreedte, midden in het centrum van Arnhem ligt. Een andere belangrijke factor die veel invloed heeft op de VON-prijs per vierkante meter, is het afwerkingsniveau. Dit blijkt ook uit het marktonderzoek. Het project Groot Nyvendaal, gelegen in Velp, is qua locatie minder goed maar gezien het afwerkingsniveau bevindt dit project zich ook aan de bovenkant van de bandbreedte.

Wat betreft de bestaande woningen in de omgeving van de Schaapsdrift, varieert de vraagprijs (na correctie prijspeil en vraag-verkoopverschil) tussen de € 4.800,- en €6.600,- per m² gbo van de referenties.

Gelet op de referenties van de meergezinswoningen, en rekening houdend met de verwachte nieuwbouwkwaliteit en locatie, wordt het opbrengstenniveau vastgesteld op € 5.500,- per m² gbo voor de betaalbare meergezinswoningen en op € 5.600,- per m² gbo voor de meergezinswoningen in de vrije sector.

De gehanteerde VON-prijzen zijn hieronder samengevat.

Woningtype	VON-prijs per m ² GBO	VON-prijs per woning
Sociaal MGW	n.v.t.	n.v.t.
Betaalbaar MGW	€ 5.500	€ 361.000
Vrij sector MGW	€ 5.600	€ 480.000

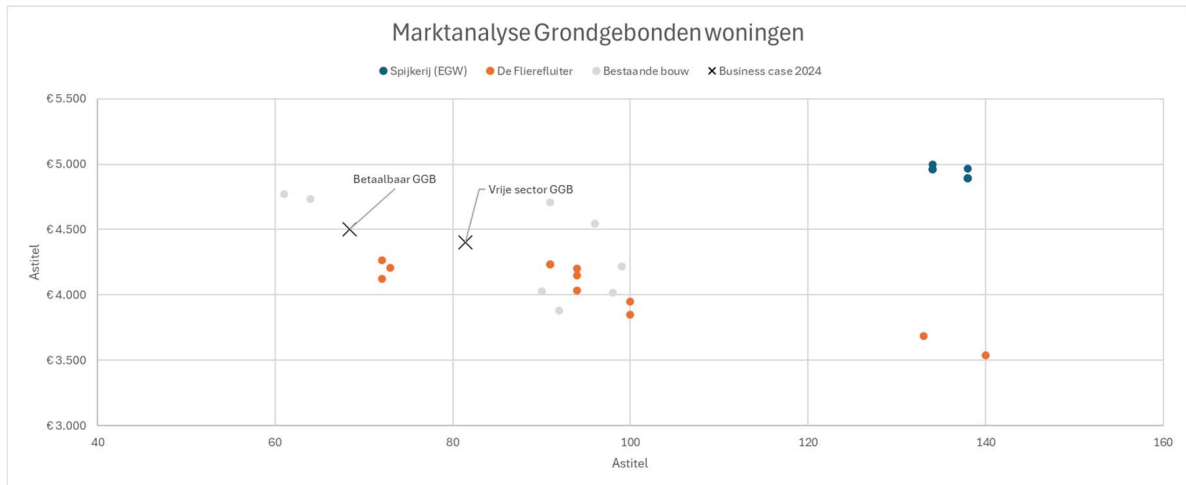
Tabel 4: Verkoopopbrengst meergezinswoningen

Het parkeerprogramma onder de bouwblokken A t/m D voorziet minder parkeerplaatsen dan genormeerd voor de desbetreffende bouwblokken. De VON-prijzen vanuit het marktonderzoek zijn inclusief parkeerplaats, daarom zijn de VON-prijzen voor de woningen waarvoor een abonnement moet worden afgenomen in de hub gecorrigeerd voor de waarde van een parkeerplaats in de parkeerhub.

Voor de sociale meergezinswoningen is er gerekend met een vaste grondprijs.

Grondgebonden woningen

Ook voor de grondgebonden woningen is, aan de hand van verschillende woningtypen, onderzoek gedaan naar een reële VON-prijs. In de onderstaande figuur worden de referenties weergegeven, waarbij de legenda aangeeft om welk type referentie het gaat (bestaand of nieuwbouw). De woningwaardes zoals die zijn opgenomen in dit grondprijzadvies zijn weergegeven met zwarte kruisjes.



Figuur 1: Marktonderzoek prijzen grondgebonden woningen

In de omgeving van Arnhem zijn weinig kwalitatieve referenties beschikbaar voor grondgebonden woningen. Uit onderzoek blijkt ook hier dat de locatie een van de bepalende factoren is voor de VON-prijs per vierkante meter gbo. Binnen de ontwikkeling van de Spijkerij worden eveneens grondgebonden woningen gerealiseerd. Zoals eerder vermeld, bevindt de Spijkerij zich midden in het centrum van Arnhem, wat resulteert in een hoge VON-prijs per vierkante meter gbo. De Flierefluiter heeft daarentegen een aanzienlijk lagere vierkante meterprijs, wat zowel te maken heeft met het afwerkingsniveau als met de ligging.

Wat betreft de bestaande bouw, varieert de vraagprijs (na correctie prijspeil en vraag-verkoopverschil) per m² gbo tussen de € 3.800,- en € 4.800,-.

Gelet op de referenties van de meergezinswoningen, en rekening houdend met de verwachte nieuwbouwkwiteit en locatie, wordt het opbrengstenniveau vastgesteld op € 4.500,- per m² gbo voor de betaalbare grondgebonden woningen en op € 4.400,- per m² gbo voor de grondgebonden woningen in de vrije sector.

De gehanteerde VON-prijzen zijn hieronder samengevat.

Woningtype	VON-prijs per m² GBO	VON-prijs per woning
Sociaal GGB	n.v.t.	n.v.t.
Betaalbaar GGB	€ 4.500	€ 287.000
Vrije sector GGB	€ 4.400	€ 358.000

Tabel 5: Verkoopopbrengst grondgebonden woningen

Het parkeerprogramma onder de bouwblokken A t/m D voorziet minder parkeerplaatsen dan genormeerd voor de desbetreffende bouwblokken. De VON-prijzen vanuit het marktonderzoek zijn inclusief parkeerplaats, derhalve zijn de VON-prijzen voor de woningen waarvoor een abonnement moet worden afgenomen in de hub gecorrigeerd voor de waarde van een parkeerplaats in de parkeerhub.

Het plan kent geen grondgebonden sociale woningen.

Zorg- en sociale woningen

Voor de zorg- en sociale woningen wordt de grondwaarde niet residueel berekend op basis van een opbrengst per vierkante meter gbo. In plaats daarvan wordt een vaste grondprijs per vierkante meter bvo gehanteerd, conform het grondprijsbeleid van gemeente Arnhem. Voor zorgwoningen geldt een grondwaarde van € 185,- per m² bvo, gebaseerd op de niet-commerciële maatschappelijke functie.

Voor gestapelde sociale woningen is de grondwaarde € 195,- per m² bvo, terwijl voor grondgebonden sociale woningen een waarde van € 245,- per m² perceel geldt. Deze laatste typologie komt in deze businesscase echter niet voor.

Ter controle van de grondwaarde per vierkante meter voor niet-commerciële voorzieningen is een comparatieve analyse uitgevoerd. Hierbij is de grondwaarde van niet-commerciële maatschappelijke functies vergeleken met die in vergelijkbare gemeenten in Nederland, waarbij factoren zoals verstedelijkingsgraad en demografische samenstelling zijn meegenomen. Uit deze analyse blijkt dat een maatschappelijke grondwaarde van € 185,- per m² bvo binnen de bandbreedte valt die elders in Nederland wordt gehanteerd.

03.02 Opbrengsten niet-woonprogramma

Voor het vaststellen van de residuele grondwaarde van het niet-woonprogramma is een marktwaarde bepaald. Dit programma omvat maatschappelijke functies, horeca, kantoren en maakindustrie. De maatschappelijke meters worden, net als de zorg- en sociale woningen, vastgesteld met een vaste grondprijs per vierkante meter bvo. Voor de overige functies is de marktwaarde gebaseerd op de jaarhuur van referenties.

Bij het selecteren van de referentieobjecten is er gekeken naar drie criteria:

- locatie
- omvang (m² gbo)
- type vastgoed

Voor de verwachte ontwikkeling aan de Schaapsdrift e.o., waar het niet-woonprogramma de relatief luxe plint vormt voor het woonprogramma, zijn er beperkt kwalitatieve, referenties te vinden.

Horeca

Onderstaande tabel geeft de gebruikte referenties weer, inclusief de oppervlakte en de huurprijs per vierkante meter per jaar. Gezien de omvang, het afwerkingsniveau en de locatie wordt er voor de horeca bestemming in het plangebied van de Schaapsdrift een huurprijs per vierkante meter per jaar gehanteerd van € 150,- excl. btw. Er is gekozen voor een opbrengstenniveau dat in het midden van de referentiebandbreedte ligt. Dit komt doordat de locatie iets verder van het centrum af ligt, wat een drukkend effect heeft op het opbrengstenniveau. Tegelijkertijd zorgen de omvang van de horecavoorzieningen en het hoge afwerkingsniveau echter voor een verhogend effect op de huurprijs.

MARKTANALYSE HORECA	Type	Opp.	Huurprijs p/m ²
1. Bloemstraat 71	Horeca	119 m ² €	199
2. Korenmarkt 19 B	Horeca	413 m ² €	85
3. Beekstraat 71	Horeca	313 m ² €	115
4. Pauwstraat 6	Horeca	444 m ² €	163
5. Oremusplein 56	Horeca	117 m ² €	154

Tabel 6: Marktanalyse horeca

Voor de horecafunctie wordt een bruto aanvangsrendement van 7,5% gehanteerd.

Kantoor

Onderstaande figuur geeft de gebruikte referenties weer, inclusief de oppervlakte en de huurprijs per vierkante meter per jaar. Gezien de omvang, het afwerkingsniveau en de locatie wordt er voor de kantoor bestemming in het plangebied van de Schaapsdrift een huurprijs per vierkante meter per jaar gehanteerd van € 130,- excl. btw. Er is gekozen voor een opbrengstenniveau aan de bovenkant van de bandbreedte. De referenties sluiten qua locatie relatief goed aan bij de kantoorfunctie in het plangebied. Het afwerkingsniveau van de gevonden referenties ligt echter een stuk lager, waardoor de huurprijs hoog ingezet is in vergelijking met de referenties.

MARKTANALYSE KANTOOR	Type	Opp.	Huurprijs p/m ²
1. Velperweg 76	Kantoor	250 m ² €	99
2. Velperweg 27	Kantoor	325 m ² €	135
3. Verlperweg 26	Kantoor	454 m ² €	135
4. Emmastraat 73	Kantoor	365 m ² €	95
5. IJsselburcht 4	Kantoor	110 m ² €	110
6. Johan de Wittlaan 43	Kantoor	201 m ² €	124
7. Beekstraat 71	Kantoor	313 m ² €	115

Tabel 7: Marktanalyse kantoor

Voor de kantoorfunctie wordt een bruto aanvangsrendement van 7% gehanteerd.

Maakindustrie

Onderstaande tabel geeft de gebruikte referenties weer, inclusief de oppervlakte en de huurprijs per vierkante meter per jaar. Gezien de omvang, het afwerkingsniveau en de locatie wordt er voor de maakindustrie in het plangebied van de Schaapsdrift een huurprijs per vierkante meter per jaar gehanteerd van € 110,- excl. btw. Er is hier gekozen voor een opbrengstenniveau dat aan de hogere kant van de bandbreedte ligt. De verwijzing naar de Ringoven vormt een goede referentie voor wat betreft bouwjaar en het afwerkingsniveau. De locatie van het plangebied drukt echter de prijs enigszins, waar de Ringoven zich in een industriegebied bevindt, ligt de Schaapsdrift in een meer dynamische omgeving. Voor dit type vastgoed leidt dit niet tot een verhogende factor op de huurprijs.

MARKTANALYSE MAAKINDUSTRIE	Type	Opp.	Huurprijs p/m ²
1. Van Oldenbarneveldstraat 85	Bedrijfshal	594 m ² €	65
2. Mercatorweg 42	Bedrijfshal	148 m ² €	111
3. Hondiusstraat 24-B	Bedrijfshal	350 m ² €	90
4. P. Calandweg 9	Bedrijfshal	730 m ² €	102
5. Ringoven 18	Bedrijfshal	120 m ² €	127

Tabel 8: Marktanalyse maakindustrie

Voor de maakindustrie wordt een bruto aanvangsrendement van 7% gehanteerd.

Maatschappelijk

Voor de maatschappelijke functie wordt er niet gerekend met jaarhuur per vierkante meter, maar wordt de grondwaarde bepaald door een vaste grondprijs van € 185,-/m² bvo.

Ter controle van de grondwaarde per vierkante meter voor niet-commerciële voorzieningen is een comparatieve analyse uitgevoerd. Hierbij is de grondwaarde van niet-commerciële maatschappelijke functies vergeleken met die in vergelijkbare gemeenten in Nederland, waarbij factoren zoals verstedelijkingsgraad en demografische samenstelling zijn meegenomen. Uit deze analyse blijkt dat een maatschappelijke grondwaarde van € 185,- per m² bvo binnen de bandbreedte valt die elders in Nederland wordt gehanteerd.

Samenvatting

Onderstaande tabel geeft de gehanteerde jaarhuren, inclusief het bruto aanvangsrendement voor het niet-woonprogramma weer.

typologie	Jaarhuur	BAR
Maatschappelijk	n.v.t.	n.v.t.
Horeca	€ 150	7,5%
Kantoor	€ 130	7,0%
Maakindustrie	€ 110	7,0%

Tabel 9: Opbrengsten jaarhuur niet-woonprogramma

03.03 Opbrengsten parkeerprogramma

Parkeerhub

Om de opbrengst van de parkeerhub inzichtelijk te maken, is gewerkt met een combinatie van verschillende exploitatiemodellen die aansluiten bij het gebruik:

- **Vergunningstarief:** Voor de te compenseren parkeerplaatsen geldt een vergunningstarief dat is afgestemd op het parkeerbeleid van gemeente Arnhem.
- **Abonnementstarief:** Er is een abonnementstarief voor bewoners die hun auto niet onder bouwblok A t/m D kunnen parkeren. Dit tarief is vergelijkbaar met de abonnementskosten van andere parkeervoorzieningen die door gemeente Arnhem worden geëxploiteerd, zoals parkeergarages Musis en Rozet.
- **Uurtarief:** Voor bezoekers geldt een uurtarief (dag- en nachttarief) dat overeenkomt met de tarieven van andere gemeentelijke parkeervoorzieningen, zoals Musis en Rozet. Hierbij zijn aannames gedaan over de bezettingsgraad.

De waarde van deze afzonderlijke exploitaties is met een DCF-berekening netto contant gemaakt om de marktwaarde te bepalen.

Opbrengsten parkeer-HUB		
Vergunningstarief per jaar	€	145
Tarief abonneementhouders per kwartaal	€	484
Uurtarief dag	€	3,30
Uurtarief nacht	€	1,05

Tabel 10: Opbrengsten parkeerhub

Auto- en fiets parkeren

Voor de overige parkeertypologieën worden er geen opbrengsten gerealiseerd. De opbrengsten hiervan zitten namelijk al verdisconteerd in de VON-prijzen van het woonprogramma.

04 KOSTEN

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op de raming van de bouw-, bijkomende en ontwikkelkosten per type woning.

04.01 Algemeen

Het investeringsniveau is bepaald aan de hand van gebruikelijke kostenkengetallen voor de benoemde gebouwfuncties, in combinatie met opslagen om te komen tot investeringskosten op basis van de NEN 2699. Om te komen tot totale ontwikkelkosten worden hier bovenop nog ontwikkelkosten opgenomen. Project Schaapsdrift heeft op hoofdlijnen de volgende gebouwfunctie:

- wonen
- niet-wonen (plint functies)
- parkeren

04.02 Bouwkosten

Voor de bouwkostenraming zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Het gehanteerde prijspeil is oktober 2024. Prijsstijgingen tijdens bouw;
 - Exclusief prijsstijgingen tot start bouw.
- Bij het bepalen van de vormfactoren rekening gehouden met stedenbouwkundig plan.
- BENG-niveau (= bouwbesluit).
- Bouwmethodiek is een traditionele uitvoeringmethode.
- Fundatie met funderingspalen type heipaal.
- Aansluiting op warmtenet in plaats van individuele oplossing.
- Het niet-wonen programma wordt casco opgeleverd.
- Standaard afwerkingsniveau (incl. sanitair, stelpost voor keuken).
- Groendak voorzien;
 - Exclusief blauw dak/ waterretentie.
- De indirecte bouwkosten zijn gebaseerd op aanbesteding op basis van bestek en tekeningen.

In onderstaande tabellen worden de bouwkosten weergegeven voor het woonprogramma, het niet-woonprogramma en het parkeerprogramma. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat voor dezelfde woningtypologieën verschillende kostenkengetallen moeten worden gehanteerd, omdat de bouwmethoden per bouwblok verschillen. Hierdoor bevat tabel 10 meer typologieën dan in eerdere hoofdstukken. Het opbrengstenniveau verschilt echter niet voor dezelfde typologieën met andere bouwkosten. Hogere kosten, bij gelijke opbrengsten, leiden wel tot verschillende grondwaarden. In hoofdstuk 5 worden dezelfde typologieën gehanteerd als in tabel 11.

Woningtype	Bouwkosten per m ² BVO	Bouwkosten per woning	Totale bouwkosten per woningtypologie
Sociaal MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Sociaal GGB	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Betaalbaar MGW (bouwblok A)	€ 1.970	€ 177.300	€ 5.496.300
Betaalbaar GGB	€ 1.700	€ 153.000	€ 765.000
Vrije sector MGW (bouwblok B & D)	€ 1.850	€ 203.500	€ 26.251.500
Vrije sector GGB	€ 1.720	€ 189.200	€ 1.135.200
Betaalbaar MGW (bouwblok B, C, D, E & F)	€ 2.050	€ 184.500	€ 30.258.000
Vrije sector MGW (bouwblok C)	€ 1.990	€ 218.900	€ 8.318.200
Zorgwoningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 71: Bouwkosten per woningtypologie

Typologie	Bouwkosten per m ² BVO	Totale bouwkosten per typologie
Maatschappelijk	n.v.t.	n.v.t.
Horeca	€ 1.480	€ 296.000
Kantoor	€ 1.480	€ 1.480.000
Maakindustrie	€ 1.480	€ 1.805.600

Tabel 12: Bouwkosten per typologie niet-woonprogramma

Typologie	Bouwkosten per m ² BVO	Totale bouwkosten per typologie
Parkeer-HUB	€ 1.040	€ 7.176.000
Auto parkeren	€ 960	€ 6.374.400
Fiets parkeren	€ 1.630	€ 4.476.795

Tabel 13: Bouwkosten per typologie parkeerprogramma

04.03 Bijkomende kosten (investeringskosten)

Voor de bijkomende kosten is een gemiddeld percentage van 16% over de bouwkosten aangehouden. Onderdeel van de bijkomende kosten zijn:

- inmeetkosten en grondonderzoek;
- advieskosten;
- aansluitkosten;
- overheidsheffingen en legeskosten;
- overdrachtskosten;
- onvoorzien.

04.04 Ontwikkelaarskosten (investeringskosten)

- Algemene kosten ontwikkelaar: 5% over de bouw- en bijkomende kosten, behalve voor sociaal MGW, sociaal GGB, de zorgwoningen en de maatschappelijke functie uit het niet-woonprogramma.
- Winst en risico ontwikkelaar: 5 tot 6% over de marktwaarde van het woonprogramma, 6% over de marktwaarde van het parkeerprogramma en 8% over de marktwaarde van het niet-woonprogramma.

04.05 Samenvatting

De bouwkosten zijn geraamd op basis van gewenste eisen en bijbehorende uitgangspunten. Om te kunnen rekenen met de investeringskosten, moet er ook rekening gehouden worden met bijkomende kosten, algemene kosten en een opslag voor winst en risico.

Onderstaande figuren geven de totale investeringskosten weer voor het woonprogramma, het niet-woonprogramma en het parkeerprogramma.

Woningtype	Investeringskosten per m ² BVO	Investeringskosten per woning	Totale investeringskosten per woningtypologie
Sociaal MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Sociaal GGB	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Betaalbaar MGW (bouwblok A)	€ 2.562	€ 230.620	€ 7.149.220
Betaalbaar GGB	€ 2.200	€ 197.970	€ 989.850
Vrije sector MGW (bouwblok B & D)	€ 2.470	€ 271.660	€ 35.044.140
Vrije sector GGB	€ 2.256	€ 248.200	€ 1.489.200
Betaalbaar MGW (bouwblok B, C, D, E & F)	€ 2.660	€ 239.390	€ 39.259.960
Vrije sector MGW (bouwblok C)	€ 2.640	€ 290.420	€ 11.035.960
Zorgwoningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 14: Investeringskosten per woningtypologie

Typologie	Investeringskosten per m ² BVO	Totale investeringskosten per typologie
Maatschappelijk	n.v.t.	n.v.t.
Horeca	€ 1.943	€ 388.690
Kantoor	€ 1.933	€ 1.933.380
Maakindustrie	€ 1.913	€ 2.334.190

Tabel 15: Investeringskosten per typologie niet-woonprogramma

	Investeringskosten per m ² BVO	Totale investeringskosten per typologie
Parkeer-HUB	€ 1.356	€ 9.358.910
Auto parkeren	€ 1.169	€ 7.764.020
Fiets parkeren	€ 1.985	€ 5.452.740

Tabel 16: Investeringskosten per typologie parkeerprogramma

05 GRONDWAARDE

Op basis van verschillende methodieken is het opbrengstenniveau bepaald (zie hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 is een toelichting gegeven op de bouw- en ontwikkelkosten van de verschillende type woningen, overige functies en de parkeerhub. In dit hoofdstuk wordt het resultaat van het onderzoek weergegeven, dat wil zeggen de grondwaarde per functie.

05.01 Sociaal

In de onderstaande tabel is de vaste grondwaarde en grondwaarde/m² sociale woning weergegeven.

Grondwaarde sociaal	Sociaal MGW	Sociaal GGB
Grondprijs	€ 2.730.000	n.v.t.
Grondprijs per m ² BVO	€ 195	n.v.t.

Tabel 17: Vaste grondwaarde sociale woningen

De vaste grondwaarde voor het sociale woningbouwprogramma bedraagt € 2.730.000,-.

05.02 Betaalbaar GGB en MGW

In de onderstaande tabel is de residueel berekende grondwaarde per type en blok weergegeven.

Grondwaarde betaalbaar	Betaalbaar MGW (bouwblok A)	Betaalbaar GGB	Betaalbaar MGW (bouwblok B, C, D, E & F)
Marktwaaarde	€ 293.000	€ 232.000	€ 293.000
Bouwkosten	€ 177.000	€ 153.000	€ 185.000
Bijkomende kosten	€ 28.000	€ 24.000	€ 30.000
Algemene kosten	€ 10.000	€ 9.000	€ 11.000
Winst & risico	€ 15.000	€ 12.000	€ 15.000
Grondprijs	€ 63.000	€ 34.000	€ 52.000
Grondprijs per m ² BVO	€ 695	€ 380	€ 600

Tabel 18: Residueel berekende grondwaarde betaalbare woningen

De grondprijs voor de betaalbare MGW varieert tussen € 600,-/m² bvo en 695,-/m² bvo.

De grondprijs voor een betaalbare GGB bedraagt € 380,-/m² bvo.

05.03 Vrije sector GGB en MGW

In de onderstaande tabel is de residueel berekende grondwaarde per type en blok weergegeven.

Grondwaarde vrije sector	Vrije sector MGW (bouwblok B & D)	Vrije sector GGB	Vrije sector MGW (bouwblok C)
Marktwaaarde	€ 397.000	€ 296.000	€ 397.000
Bouwkosten	€ 204.000	€ 189.000	€ 219.000
Bijkomende kosten	€ 33.000	€ 30.000	€ 35.000
Algemene kosten	€ 12.000	€ 11.000	€ 13.000
Winst & risico	€ 24.000	€ 18.000	€ 24.000
Grondprijs	€ 124.000	€ 48.000	€ 106.000
Grondprijs per m ² BVO	€ 1.135	€ 435	€ 965

Tabel 19: Residueel berekende grondwaarde vrije sector woningen

De grondprijs voor de vrije sector MGW varieert tussen € 965,-/m² bvo en 1.135,-/m² bvo.
De grondprijs voor een betaalbare GGB bedraagt € 435,-/m² bvo.

05.04 Zorgwoningen en maatschappelijke functies

In de onderstaande tabel is de vaste grondwaarde voor maatschappelijke functies en zorgwoningen weergegeven.

Grondwaarde maatschappelijk	Maatschappelijk	Zorgwoningen
Grondprijs	€ 46.000	€ 1.956.890
Grondprijs per m ² BVO	€ 185	€ 185

Tabel 20: Vaste grondwaarde maatschappelijke voorzieningen

De vaste grondwaarde voor de maatschappelijke voorzieningen bedraagt € 46.000,-.
De vaste grondwaarde van de zorgwoningen bedraagt € 1.956.890,-.

05.05 Overige functies

In de onderstaande tabel is de residueel berekende grondwaarde voor overige functies weergegeven.

Grondwaarde commercieel	Horeca	Kantoor	Maakindustrie
Marktwaaarde	€ 352.000	€ 1.634.286	€ 1.687.086
Bouwkosten	€ 296.000	€ 1.480.000	€ 1.805.600
Bijkomende kosten	€ 47.360	€ 236.800	€ 288.896
Algemene kosten	€ 17.168	€ 85.840	€ 104.725
Winst & risico	€ 28.160	€ 130.743	€ 134.967
Grondprijs	€ -36.688	€ -299.097	€ -647.102
Grondprijs per m ² BVO	€ -183	€ -299	€ -530

Tabel 21: Residueel berekende grondwaarde overige functies

De grondprijs voor de horeca bedraagt (-/-) € 183,-/m² bvo, voor kantoren is dat (-/-) € 299,-/m² bvo en voor maakindustrie bedraagt dat (-/-) € 530,-/m² bvo. De negatieve grondwaarde is een

gevolg van het relatief lage opbrengstniveau in combinatie met het hoge casco opleveringsniveau door van de combinatie met (vrije sector) wonen.

05.06 Parkeren

In de onderstaande tabel is de residueel berekende grondwaarde voor parkeerhub het gebouwde parkeren in blok A t/m D en fiets parkeren weergegeven.

	Parkeer-HUB	Auto parkeren	Fiets parkeren
Marktwaaarde	€ 10.309.000	n.v.t.	n.v.t.
Bouwkosten	€ 7.176.000	€ 6.374.400	€ 4.476.795
Bijkomende kosten	€ 1.148.160	€ 1.019.904	€ 716.287
Algemene kosten	€ 416.208	€ 369.715	€ 259.654
Winst & risico	€ 618.540	n.v.t.	n.v.t.
Grondprijs	€ 950.092	€ -7.764.019	€ -5.452.736
m ² BVO	€ 138	€ -1.169	€ -1.985

Tabel 22: Residueel berekende grondwaarde parkeren

De grondprijs van de parkeerhub bedraagt € 950.092,-.

05.07 Samenvatting

In tabel 23 t/m 25 staan de grondwaarden per functies samengevat.

Woningtype	Grondprijs per woningtypologie (excl. BTW)	Grondprijs per m ² BVO (excl. BTW)
Sociaal MGW	€ 2.730.000	€ 195
Sociaal GGB	€ -	€ -
Betaalbaar MGW (bouwblok A)	€ 1.945.870	€ 695
Betaalbaar GGB	€ 171.300	€ 380
Vrije sector MGW (bouwblok B & D)	€ 16.128.870	€ 1.135
Vrije sector GGB	€ 286.020	€ 435
Betaalbaar MGW (bouwblok B, C, D, E & F)	€ 8.856.000	€ 600
Vrije sector MGW (bouwblok C)	€ 4.038.260	€ 965
Zorgwoningen	€ 1.956.890	€ 185

Tabel 83: Overzicht grondwaarde wonen

Typologie	Grondprijs per typologie (excl. BTW)	Grondprijs per m ² BVO (excl. BTW)
Maatschappelijk	€ 46.250	€ 185
Horeca	€ -36.690	€ -183
Kantoor	€ -299.094	€ -299
Maakindustrie	€ -647.104	€ -530

Tabel 94: Overzicht grondwaarde overige functies

Typologie	Grondprijs per typologie (excl. BTW)	Grondprijs per m ² BVO (excl. BTW)
Parkeer-HUB	€ 950.090	€ 138
Auto parkeren	€ -7.764.020	€ -1.169
Fiets parkeren	€ -5.452.740	€ -1.985

Tabel 105: Overzicht grondwaarde parkeren

BIJLAGE 1:

REFERENTIES MEERGEZINSWONINGEN

Naam	VON/KK	GBO	Vraagprijs	Vraagprijs per m ² GBO
On the Hill	VON	68 m ²	€ 300.000	€ 4.412
On the Hill	VON	68 m ²	€ 345.000	€ 5.074
On the Hill	VON	68 m ²	€ 300.000	€ 4.412
On the Hill	VON	68 m ²	€ 347.500	€ 5.110
On the Hill	VON	87 m ²	€ 445.000	€ 5.115
On the Hill	VON	87 m ²	€ 425.000	€ 4.885
On the Hill	VON	61 m ²	€ 330.000	€ 5.410
On the Hill	VON	75 m ²	€ 365.000	€ 4.867
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 340.000	€ 5.484
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 340.000	€ 5.484
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 340.000	€ 5.484
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 342.500	€ 5.524
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 342.500	€ 5.524
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 342.500	€ 5.524
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 342.500	€ 5.524
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 342.500	€ 5.524
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 345.000	€ 5.565
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 345.000	€ 5.565
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 345.000	€ 5.565
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 345.000	€ 5.565
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 345.000	€ 5.565
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 370.000	€ 5.968
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 370.000	€ 5.968
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 370.000	€ 5.968
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 372.500	€ 6.008
Spijkerij	VON	62 m ²	€ 372.500	€ 6.008
Spijkerij	VON	96 m ²	€ 577.500	€ 6.016
Spijkerij	VON	96 m ²	€ 585.000	€ 6.094
Spijkerij	VON	125 m ²	€ 835.000	€ 6.680

Spijkerij	VON	59 m ²	€ 325.000	€ 5.508
Spijkerij	VON	59 m ²	€ 327.500	€ 5.551
Spijkerij	VON	59 m ²	€ 330.000	€ 5.593
Spijkerij	VON	59 m ²	€ 332.500	€ 5.636
Spijkerij	VON	91 m ²	€ 540.500	€ 5.940
Spijkerij	VON	98 m ²	€ 540.500	€ 5.515
Spijkerij	VON	97 m ²	€ 545.000	€ 5.619
Spijkerij	VON	97 m ²	€ 547.500	€ 5.644
Spijkerij	VON	97 m ²	€ 550.000	€ 5.670
Spijkerij	VON	101 m ²	€ 550.000	€ 5.446
Spijkerij	VON	97 m ²	€ 552.500	€ 5.696
Spijkerij	VON	101 m ²	€ 552.500	€ 5.470
Spijkerij	VON	101 m ²	€ 555.000	€ 5.495
Spijkerij	VON	101 m ²	€ 557.500	€ 5.520
Spijkerij	VON	114 m ²	€ 770.000	€ 6.754
Spijkerij	VON	114 m ²	€ 780.000	€ 6.842
Melkontvangst fase 1	VON	50 m ²	€ 275.000	€ 5.500
Melkontvangst fase 1	VON	48 m ²	€ 255.000	€ 5.313
Melkontvangst fase 1	VON	48 m ²	€ 260.000	€ 5.417
Melkontvangst fase 1	VON	50 m ²	€ 282.500	€ 5.650
Melkontvangst fase 1	VON	50 m ²	€ 277.500	€ 5.550
Melkontvangst fase 1	VON	50 m ²	€ 277.500	€ 5.550
Melkontvangst fase 1	VON	60 m ²	€ 335.000	€ 5.583
Melkontvangst fase 1	VON	79 m ²	€ 399.500	€ 5.057
Melkontvangst fase 1	VON	80 m ²	€ 440.000	€ 5.500
Melkontvangst fase 1	VON	99 m ²	€ 552.500	€ 5.581
Melkontvangst fase 1	VON	99 m ²	€ 500.000	€ 5.051
Melkontvangst fase 1	VON	106 m ²	€ 540.000	€ 5.094
Melkontvangst fase 1	VON	88 m ²	€ 450.000	€ 5.114
Melkontvangst fase 1	VON	91 m ²	€ 455.000	€ 5.000
Melkontvangst fase 1	VON	99 m ²	€ 485.000	€ 4.899
Melkontvangst fase 1	VON	108 m ²	€ 555.000	€ 5.139
Melkontvangst fase 1	VON	88 m ²	€ 460.000	€ 5.227
Melkontvangst fase 1	VON	92 m ²	€ 455.000	€ 4.946
Melkontvangst fase 1	VON	82 m ²	€ 405.000	€ 4.939
Melkontvangst fase 1	VON	92 m ²	€ 480.000	€ 5.217

Melkontvangst fase 1	VON	87 m ²	€ 480.000	€ 5.517
Melkontvangst fase 1	VON	92 m ²	€ 495.000	€ 5.380
Melkontvangst fase 1	VON	87 m ²	€ 495.000	€ 5.690
Groot Nyvendaal	VON	110 m ²	€ 665.000	€ 6.045
Groot Nyvendaal	VON	122 m ²	€ 725.000	€ 5.943
Groot Nyvendaal	VON	126 m ²	€ 765.000	€ 6.071
Groot Nyvendaal	VON	126 m ²	€ 750.000	€ 5.952
Groot Nyvendaal	VON	110 m ²	€ 655.000	€ 5.955
Groot Nyvendaal	VON	122 m ²	€ 715.000	€ 5.861
Klein Vijverdal 26	KK	70 m ²	€ 319.000	€ 4.557
Klein Vijverdal 26	KK	70 m ²	€ 369.000	€ 5.271
Klein Vijverdal 61	KK	75 m ²	€ 369.000	€ 4.920
Klein Vijverdal 30	KK	78 m ²	€ 359.000	€ 4.603
Klein Vijverdal 18	KK	88 m ²	€ 400.000	€ 4.545
Velperweg 47-1009	KK	59 m ²	€ 335.000	€ 5.678
Velperweg 47-1208	KK	60 m ²	€ 335.000	€ 5.583
Velperweg 47-1205	KK	58 m ²	€ 339.000	€ 5.845
Velperweg 47-1006	KK	64 m ²	€ 369.000	€ 5.766

BIJLAGE 2:

REFERENTIES GRONDGEBONDEN WONINGEN

Naam	VON/KK	GBO	Vraagprijs	Vraagprijs per m ² GBO
Spijkerij	VON	138 m ²	€ 675.000	€ 4.891
Spijkerij	VON	138 m ²	€ 675.000	€ 4.891
Spijkerij	VON	138 m ²	€ 675.000	€ 4.891
Spijkerij	VON	138 m ²	€ 675.000	€ 4.891
Spijkerij	VON	138 m ²	€ 685.000	€ 4.964
Spijkerij	VON	134 m ²	€ 665.000	€ 4.963
Spijkerij	VON	134 m ²	€ 665.000	€ 4.963
Spijkerij	VON	134 m ²	€ 665.000	€ 4.963
Spijkerij	VON	134 m ²	€ 670.000	€ 5.000
De Flierefluit	VON	100 m ²	€ 385.000	€ 3.850
De Flierefluit	VON	94 m ²	€ 395.000	€ 4.202
De Flierefluit	VON	140 m ²	€ 495.000	€ 3.536
De Flierefluit	VON	72 m ²	€ 307.000	€ 4.264
De Flierefluit	VON	73 m ²	€ 307.000	€ 4.205
De Flierefluit	VON	94 m ²	€ 379.000	€ 4.032
De Flierefluit	VON	91 m ²	€ 385.000	€ 4.231
De Flierefluit	VON	91 m ²	€ 385.000	€ 4.231
De Flierefluit	VON	94 m ²	€ 390.000	€ 4.149
De Flierefluit	VON	133 m ²	€ 490.000	€ 3.684
De Flierefluit	VON	72 m ²	€ 297.000	€ 4.125
De Flierefluit	VON	100 m ²	€ 395.000	€ 3.950
Winterdijk 46	KK	86 m ²	€ 390.000	€ 4.286
Cannenburglaan 32	KK	116 m ²	€ 330.000	€ 3.667
Batua 35	KK	74 m ²	€ 275.000	€ 4.297
Batua 37	KK	46 m ²	€ 275.000	€ 4.508
Mulderwaard 15	KK	133 m ²	€ 339.000	€ 3.459
Schoolmeesterwaard 9	KK	143 m ²	€ 350.000	€ 3.646
De Zeis 28	KK	136 m ²	€ 325.000	€ 3.533
Trommelhof 23	KK	140 m ²	€ 359.500	€ 3.631

KLOPPEND HART

Typ hier kop2

**VAN BOUW,
INFRA EN
VASTGOED.**



BRINK