

Onderbouwing grondwaarde exploitatieplan Entree.

Door FAKTON is eind 2020 een marktanalyse Entree uitgevoerd ter onderbouwing van de residuele grondwaarde uitgevoerd (zie bijlage). In kader van de bepaling van de residuele grondwaarde voor het exploitatieplan Entree is gebruik gemaakt van deze gegevens en is gekeken naar de huidige ontwikkelingen in de markt zoals de gestegen VON-prijzen van woningen en de stijging van de bouwkosten. Voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen wordt in de Nota Grondprijzen 2021 uitgegaan van een vaste grondprijs.

VON-prijzen appartementen

Op basis van de analyse van FAKTON, waarin specifieke referenties van in ontwikkeling zijnde appartementen zijn opgenomen en andere uitgevoerde taxaties in kader van meergezinswoningen bepalen we de VON-prijs van de koopwoningen, afhankelijk van de omvang, tussen de € 4.750, = en € 4.900, = per m²gbo. (zie bijlage 15 exploitatieplan)

Voor de middeldure huur hebben we de beleggingswaarde van de woning bepaald op basis van een huurprijs van € 927, = per maand en een aanvangsrendement van 4,5%, wat voor dit segment aanvaardbaar is.

Beleggingswaarde overige vastgoed.

In het rapport van FAKTON variëren de huurprijzen voor kantoren tussen de € 125, = en € 195, = per m²bvo per jaar exclusief omzetbelasting. Het aanvangsrendement op basis van gegevens van NVM is 5,75% voor overige locaties in de Randstad.

De huurprijs is op basis van NVM-data bepaald op € 157, = per m²bvo. Gezien de ontwikkeling in de markt als gevolg van Covid is het aanvangsrendement bepaald op 6,75%.

Voor Retail variëren de transactieprijzen in 2020 tussen de € 150 tot € 220, = per m²bvo per jaar. Volgens Cushman & Wakefield (2020) ligt het aanvangsrendement rond de 7%. Voor de huur is uitgegaan van een gemiddelde huur van € 185, = per m²bvo per jaar. Deze is geïndexeerd met 3,5% (ontwikkeling CPI) waardoor de huur is bepaald op € 191, = per m²bvo per jaar per m²vvo per jaar.

Voor parkeren wordt uitgegaan van een huurprijs voor een parkeerplaats van € 125, = per maand. De beleggingswaarde is bepaald op basis van een rendement van 7%.

Bouwkosten

Op basis van kengetallen vanuit Bouwkostenkompas zijn de bouwkosten herijkt. Voor de koopappartementen is deze bepaald op gemiddeld € 1.750, = per m²bvo en voor de middeldure huur op € 1.650, = per m²bvo.

Voor kantoren, Retail en parkeren is deze bepaald op respectievelijk € 1.475, =, € 1.400, = en € 850, = per m²bvo

Percentages bijkomende kosten

Op basis van bouwkostenkompas, andere getaxeerde projecten zijn onderstaande bijkomende kosten bepaald:

1. Bijkomende bouwkosten 14% van de bouwkosten;
2. Algemene kosten 5% van de bouw en bijkomende kosten;
3. Winst & Risico 5% van de Von-prijs of beleggingswaarde van het vastgoed.

Voor parkeren wordt uitgegaan van 15% van de bouwkosten en als gevolg van de onrendabele top wordt er geen rekening gehouden met Winst & Risico.

Grondwaarde

Op basis van de Nota Grondprijzen 2021 wordt er voor het sociale segment gerekend met een vaste grondprijs welke gecorrigeerd wordt met een stapelingsfactor. De grondprijs bedraagt afgerond € 20.900, = per MGW.

Voor middeldure huur geldt een minimale grondprijs van afgerond € 20.900, =, zijnde de sociale huurprijs. De residueel bepaalde grondprijs bedraagt afgerond € 29.500, =

Voor de koopwoningen is de grondwaarde residueel onderbouwd.

Voor maatschappelijk vastgoed wordt een vaste grondprijs bepaald. Deze bedraagt € 195, = per m²bvo.

Voor Horeca, detailhandel en commerciële voorzieningen wordt een bandbreedte gehanteerd van € 200, = tot € 600, = per m²bvo. De bepaalde residuele grondprijs bedraagt € 443, = per m²bvo en is afhankelijk van de invulling van de nadere uitwerking van het commercieel programma.

Voor kantoren is als gevolg van het ontbreken van een actuele vraag geen richtinggevende prijs vastgesteld.