

DE BLAUWE ZOOM

Hardinxveld-Giessendam



HERWAARDERING OPBRENGSTEN VAN DE (NOG) UIT TE GEVEN GRONDEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM PER 1 JANUARI 2016

RAPPORTNUMMER 5182016

SYLVESTER VAN DER STAP

Taxatie en Advies

Duyvesteynstraat 1
3042 BA Rotterdam
06-51.84.30.85 / 010-4155017

www.vds.nl

Hofstede
MAKELAARDIË OG

Taxatie en Advies

Brouwerstraat 12
3364 BE Sliedrecht
06 53 148 158

albert@hofstedemakelaardij.nl

**HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED
DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016**

INHOUDSOPGAVE

1. <u>Algemeen</u>	Blz
1. Opdracht	2
2. Omschrijving van het project	3
3. Bouwprogramma per veld	3
 2. <u>Marktontwikkeling</u>	
1. Marktontwikkeling algemeen	4
2. Marktontwikkeling binnen Hardinxveld-Giessendam	5
3. Woningmarktcijfers Hardinxveld-Giessendam	5
4. Nieuwbouwprojecten in Hardinxveld-Giessendam	7
 3. <u>Kavelgrootte, Bruto-vloeroppervlakte (BVO), Gebruiksoppervlakte (NVO) en inhoud</u>	
1. Algemeen	7
2. Kavelgrootte en BVO grondgebonden woningen	8
3. BVO appartementen	8
 4. <u>Opbrengsten</u>	
1. Residuele grondwaarde	8
2. Opbrengsten per woning / appartement VON per 1 januari 2016	9
3. Opbrengsten gebouwde parkeervoorzieningen	9
4. Wijziging opbrengsten t.o.v. 1 januari 2015	9
5. Wijziging totaal geraamde opbrengsten	
 5. <u>Risico's</u>	
1. Korte termijn 0-2 jaar	11
2. Termijn 3-5 jaar	11
 6. <u>Conclusies en aanbevelingen Blauwe Zoom</u>	
1. Woningbouwprogramma	11
2. Opbrengsten	11

Bijlagen

1. *Berekening woningtype sociaal koop*
2. *Berekening woningtype rijwoning*
3. *Berekening woningtype rijwoning luxe*
4. *Berekening woningtype 2[^]1kap op een kavel van 220 m²*
5. *Berekening woningtype 2[^]1kap op een kavel van 265 m²*
6. *Berekening woningtype 2[^]1kap op een kavel van 292 m²*
7. *Berekeningen vrije sector kavels*
8. *Berekening appartement 96 m²*
9. *Berekening appartement 128 m²*
10. *Berekening appartement 160 m²*

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

1 Algemeen

1.1 Opdracht

Opdracht Het opstellen van een herwaardering van de rapportage, door De Lange / Van der Stap 2015 rapport nummer 5092015, per 1 januari 2016.

Hierbij zal rekening worden gehouden met de huidige (regionale) marktomstandigheden en is de verkaveling in overeenstemming met de Kuiper voorbeeldverkaveling van 14-1-2014.

Het uitgangspunt was, dat bij de ontwikkeling van De Blauwe Zoom gebruik gemaakt zou worden van duurzame energievoorziening door middel van **WKO installaties** per woning, **dit uitgangspunt is komen te vervallen.**

Doel Voldoende inzicht dient gegeven te worden in de navolgende (deel)aspecten;

- a. De reële VON-prijzen per te onderscheiden bouwcategorieën op basis van de meest recente marktsituatie;
- b. Inzicht in de bouw- en bijkomende kosten met inbegrip van de regelgeving (waaronder de voorgenomen WKO-installaties per woning).
- d. Inzicht in de te hanteren grondopbrengsten;
- e. De randvoorwaarden waaronder de prijzen geldig zijn;

Marktwaaarde Het geschatte bedrag waartegen het vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (marktwaaarde in woonrijpe staat).

Uitvoering Uitvoering van de bovengenoemde opdracht omvat de volgende werkzaamheden:

- a. het schatten van de opbrengstpotentie (v.o.n.-prijs) van de in het bouwprogramma opgenomen woningen, appartementen en kavels;
- b. het doorrekenen van de bouw- en overige kosten van de onder a. genoemde typen;
- c. het berekenen van de marktwaaarde van de gronden in woonrijpe staat;

Deskundigen De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft aangegeven, dat zij om eventuele tunnelvisie van de taxateurs te voorkomen nu en in de toekomst, regelmatig te willen wisselen van de plaatselijke taxateur.

De plaats van Odar Alblas is daarom bij deze “HERWAARDERING 1-1-2016” voor het 2^e jaar ingenomen door Albert de Lange.

Albert de Lange van Hofstede Makelaardij Sliedrecht is gecertificeerd makelaar o.z., taxateur wonen en bedrijfstvastgoed, ingeschreven in de registers SCVM Wonen en Bedrijfs Vastgoed te Sliedrecht. Lid van de NVM.

Sylvester van der Stap, van Sylvester van der Stap Taxatie & Advies te Rotterdam is gecertificeerd makelaar taxateur o.z., wonen en bedrijfstvastgoed, ingeschreven in de registers VastedCert Bedrijfsmatig Vastgoed, Wonen, en lid van Vastgoedpro.

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

1.2 Omschrijving van het project

Het exploitatiegebied De Blauwe Zoom betreft het nog voor woningbouw te ontwikkelen gedeelte van het ontwerpbestemmingsplan De Blauwe Zoom.

Voor de grondexploitatie is het plangebied opgedeeld in 10 “velden”, te weten 1B tot en met 10.

De veld 1A, 1B en 2 zijn uitgegeven en een aantal woningen in deelplan 1 zijn opgeleverd.

In het resterende exploitatiegebied (veld 3 t/m 10) wordt uitgegaan van het realiseren 550 woningen.

1.3 Bouwprogramma per veld

Op basis van verstrekte gegevens van de gemeente Hardinxveld-Giessendam is het resterende bouwprogramma per “Veld” als volgt:

2016													
VELD		3	4	5	6	7	8	9	10	3 / 10	%	grond- gebon d-en	ge- stapeld
Soc. huur	111	-	10	16		15		10		51	10,6%	51	
Soc. koop	111	-	10	16	-	15	-	10	-	51	10,6%	51	
rijwoning	141	-	-	4				33		37	7,7%	37	
rijwon. luxe	158	-	13	17	-	18	-	30	-	78	16,3%	78	
2^1 klein	220	38	10	-	-	-	-	-	-	48	10,0%	48	
2^1	265	-	-	8	-	-	-	-	-	8	1,7%	8	
2^1 luxe	292	-	-	16	-	4	-	20	-	40	8,3%	40	
vs vrijst.	240	-	10	-	-	-	-	-	-	10	2,1%	10	
vs vrijst.	315	-	-	-	-	4	-	30	-	34	7,1%	34	
vs vrijst.	370	-	4	8	-	-	-	-	-	12	2,5%	12	
vs vrijst.	400	-	-	-	-	2	-	1	14	17	3,5%	17	
vs vrijst.	550	-	-	-	-	2	-	-	7	9	1,9%	9	
app BVO	96	-	-	-	20	-	18	-	-	38	7,9%		38
app BVO	128	-	-	-	28	-	14	-	-	42	8,8%		42
app BVO	160	-	-	-	2	-	3	-	-	5	1,0%		5
totaal		38	57	85	50	60	35	134	21	480	100%	395	85
												82,3%	17,7%

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

2. Marktentwikkeling

2.1 Marktentwikkeling in het algemeen

Verwachting voor geheel 2015 is circa 185.000 verkochte huizen en ruim 4% prijsstijging. Na een uitstekend eerste half jaar heeft het 3^e kwartaal 2015 veel transacties opgeleverd. “Dat is opmerkelijk, omdat in de zomermaanden altijd minder verhuisbewegingen plaatsvinden dan in het lenteseizoen en ook doordat we iets minder transacties verwachtten in verband met de strengere maatregelen per 1 juli jl. zoals de Nibud-normen en de NHG”.

De NVM registreerde 36.277 verkopen van bestaande koopwoningen, 27% meer dan een jaar geleden. Op de totale bestaande koopwoningmarkt gaat het naar schatting om totaal 47.500 transacties. De laatste 4 kwartalen registreerde de NVM in totaal bijna 137.500 transacties van bestaande koopwoningen bij haar leden (voor de gehele markt: circa 180.000 transacties). De huizenprijs is in het 3^e kwartaal 2015 met -0,3% licht gedaald in vergelijking met een kwartaal eerder. De prijsontwikkeling vergeleken met een jaar eerder is +4,2%. De prijs van de gemiddelde verkochte woning ligt nog bijna 12% onder het niveau bij de start van de crisis, maar wel 8% hoger dan op het dieptepunt.

De gemiddelde looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 98 dagen en is daarmee hard gedaald.

De dalende tendens bij het aanbod houdt aan. Er staan halverwege het 3^e kwartaal 2015 ruim 133.000 woningen in aanbod bij NVM makelaars. Er is sprake van een stevige daling van 12,6% in vergelijking met een jaar geleden. In het 3^e kwartaal 2015 is de vraagprijs in vergelijking met een jaar eerder miniem met 0,1% gedaald.

De maatregelen die de financieringsmogelijkheden voor kopers per 1 juli 2015 verder beperkten, zoals de verlaging van de NHG-grens, hebben kennelijk niet geleid tot een dip in het aantal transacties.” De verwachtingen voor 2016 zijn positief ondanks al deze beperkende financieringsmaatregelen.

De leencapaciteit op basis van koopsommen en inkomen worden teruggebracht naar lagere niveaus. De NHG grens wordt geleidelijk verder verlaagd, tot 30 juni 2016 bedraagt de NHG norm nog € 245.000, - en per 1 juli 2016 wordt deze verlaagd naar €225.000, - en zal vervolgens vanaf 2017 worden gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs.

De algemene opinie is, dat de positieve tendens op de woningmarkt zich in 2016 zal voortzetten. De rente blijft naar verwachting voor een langere periode historisch laag, Voorts wordt er een verdere lichte toename van het aantal transacties voorzien met de verwachting van een gemiddelde prijsstijging van 2 tot 3 %.

De landelijke trend is, dat het aanbod van de te koop staande bestaande woningvoorraad nog iets verder af zal nemen.

“Politieke onrust en instabiliteit in de wereld kunnen de woningmarkt nog steeds verstoren.”

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

2.2 Marktentwikkeling Hardinxveld-Giessendam

De ontwikkeling van het prijsverloop op de “Hardinxveldse” woningmarkt volgt nagenoeg de ontwikkelingen in de directe regio en sluit aan bij het algemene beeld.

Een substantieel deel van de beroepsbevolking in Hardinxveld-Giessendam is werkzaam in de bouw, scheepsbouw, metaal en/of toeleveringsbedrijven aan één van deze sectoren.

De lokale scheepsbouw heeft het op dit moment moeilijk en er dreigen banen en scheepsbouw gerelateerd werk te verdwijnen.

Daarentegen trekt de bouwsector aan en wordt weer meer om arbeidskrachten gevraagd. Ook in 2016 blijft de gemeente Hardinxveld-Giessendam de starterslening faciliteren, voor een kleine groep is en blijft dit een mooie opstap naar het kunnen kopen van een eerste eigen woning in het goedkopere woningsegment.

2.3 Woningmarkt cijfers Hardinxveld-Giessendam

Per 7 december 2015 worden er 205 bestaande woningen in Hardinxveld-Giessendam te koop aangeboden.

Begin 2015 stonden er 172 woningen in Hardinxveld-Giessendam te koop.

Tot nu toe zijn er in 2015 circa 134 woningen verkocht, per saldo is er dus sprake van een toename van het aantal bestaande woningen dat te koop staat.

De toename van de bestaande woning voorraad wijkt dus wat af van de landelijke gemiddelde trend. De verkoop van de diverse nieuwbouw projecten en kavels loopt goed, de prijzen van de nieuwbouw woningen zijn betaalbaar.

Als we het bestaande woningaanbod kwalificeren, zien we dat de woningvoorraad voor een overgroot deel uit oudere woning bestaat.

Van de 205 bestaande woningen die per 15 december 2015 te koop staan zijn er 175 gebouwd in de periode 1903 t/m 1990, slechts 30 van de te koop staande woningen dateert van na 1991. Ten opzicht van vorig jaar neemt het aantal te koop staande woningen van voor 1991 met ca. 5% toe.

Prijsklasse	aantal te koop per 7-12-2015	aantal verkocht in 2015
tot € 150.000	14	12
€ 150.000,= tot € 200.000,=	47	58
€ 200.000,= tot € 250.000,=	42	38
€ 250.000,= tot € 300.000,=	31	12
€ 300.000,= tot € 350.000,=	10	8
€ 350.000,= tot € 450.000,=	25	3
€ 450.000,= tot € 550.000,=	19	3
vanaf € 550.000,=	17	0
Totaal	205	134

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

Het aantal dagen dat oudere woningen te koop staan loopt nog steeds verder op. Voor dit type oudere woningen geldt dat de woningverkopers in deze categorie nog steeds het meest met hun verkoopprijs moeten zakken om tot daadwerkelijke verkoop te komen. Het betreft met name het woningaanbod in de dijklinten en buurten met 60 en 70' er jaren woningen.

De trend waarin potentiële woningkopers kiezen voor een “instapklare” niet al te oude bestaande woning of direct doorgaan naar een nieuwbouw zet zich naar het zich laat aanzien steeds verder door.

Dit gaat ten koste van de vraag naar de wat oudere bestaande “kluswoning”.

Kopers gaan steeds meer voor het gemak, de oudere kluswoning is en blijft steeds meer “uit”.

De starters van nu zijn doorgaans net wat ouder, hebben vaak wat gespaard, maken gebruik van de historisch lage rente en proberen bij het kopen van een woning de klussen over te slaan en direct door te gaan voor een jonge kwalitatief betere of nieuwbouwwoning.

2.4 Nieuwbouwprojecten Hardinxveld-Giessendam

Geplande en lopende projecten 2016 zijn:

- Project Het Kompas Peulenstraat Zuid een eengezinswoningen en 2¹ kapwoning .
- Koningin Wilhelminaschool (KWS) Jupiterstraat 14 grondgebonden woningen in de prijsklasse € 190.000,- tot € 220.000,- V.O.N.
- Oranjebuurt Boven Hardinxveld in de periode van 2014-2020 in totaal 78 eengezins-woningen en twee onder één kapwoning grotendeels huur deels koop.
- Ontwikkeling door inbreiding van nieuwbouw tussen de Blauwe Zoom en de Buitendams
- Project Huisartsen onder een dak (Hoed) verzamelgebouw t.b.v. diverse disciplines in de gezondheidszorg met daar boven op 26 appartementen.
- 3 vrijstaande woningen op de inbreidingslocatie Brooshoofdstraat prijsklasse en
- € 519.000,-/ € 534.000,-
- Morgenslag Boven Hardinxveld 2 bouwkavels t.b.v. vrijstaande woning
- € 141.000,- en € 192.000,- V.O.N.
- Hoek Parallelweg-Sluisweg 2 vrije kavels t.b.v. de bouw van 2 vrijstaande woningen prijzen € 229.000,- en € 299.000 V.O.N.
- Blauwe Zoom Jonathan nog enkele vrije kavels in de prijsklasse € 211.460,- tot € 244.400,- V.O.N.

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

Toekomstige nieuwbouwprojecten;

- Fortlocatie (Uranusstraat)
- IJzergieterij (Rivierdijk)
- Buitendams (diverse inbreiingslocaties)
- Morgenslag (fase 3)

3 Kavelgrootte per te realiseren woningtype, bruto-vloeroppervlakte (BVO) per woningtype, gebruiksoppervlakte (NVO) en inhoud van de woningtype

3.1 Algemeen

Bij het bepalen van het kaveloppervlak bruto-vloeroppervlakte (BVO) en netto-vloeroppervlakte, ook wel gebruiks-vloeroppervlakte (NVO) van grondgebonden woningen en appartementen, is uitgegaan van marktgegevens en informatie vermeld in het **Taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen 2016**, thans uitgegeven door BIM Media B.V.

3.2 Kavelgrootte, BVO en NVO grondgebonden woningen

Uitgaande van bovengenoemde gegevens en informatie worden de genoemde woningtypen als volgt gedefinieerd:

a) Sociale huurwoningen

5.70 m¹ bij 7.90 m¹, BVO **119 m²**, NVO **72 m²**
voortuin van 2.5 m¹, achtertuin van 8 m¹, met eenvoudige schuur
van totaal **kavel 105 m²**, inhoud van **275 m³**.

b) Sociale koopwoningen

6.30 m¹ bij 7.90 m¹, BVO **131 m²**, NVO **81 m²**
voortuin 2.5 m¹, achtertuin van 8 m¹, met eenvoudige schuur
van totaal **kavel 111 m²**, inhoud van **304 m³**.

c) Rijwoningen

6.30 m¹ bij 9.90m¹, BVO **154 m²**, NVO **95 m²**
voortuin 2.5 m¹, achtertuin van 10 m¹, met met eenvoudige schuur
van totaal **kavel 141 m²**, inhoud van **352 m³**.

d) Rijwoningen luxe

6.30 m¹ bij 9.90 m¹, BVO **169 m²**, NVO **114 m²**
voortuin van 3.10 m¹, achtertuin van 10 m¹, met schuur
van totaal **kavel 158 m²**, inhoud van **416 m³**.

e) Twee onder een kap woningen 220 m² kavel

6.00 m¹ bij 8.50 m¹ + aanbouw 3.25 m¹ bij 6.60 m¹, BVO **153 m²+43 m²**
NVO **115 m²+27 m²**
voortuin 2.50 m¹, achtertuin van 10.00 m¹
van totaal **kavel 220 m²**, inhoud van **403+94 (497) m³**.

f) Twee onder een kap woningen 265 m² kavel

6.00 m¹ bij 8.5m¹ + aanbouw 4.00 m¹ bij 7.40 m¹, BVO **153 m²+62 m²**,

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

NVO 118 m²+43 m¹

voortuin 2.60 m¹, achtertuin van 12.00m¹

van totaal **kavel 265 m²**, inhoud van **454+145 (599) m³**.

g) Twee onder een kap woningen 292 m² kavel

6.00 m¹ bij 9.00 m¹ + aanbouw 4.00 m¹ bij 7.40 m¹, BVO 162 m²+62 m¹,

NVO 126 m²+43 m¹

voortuin 3m¹, achtertuin van 15 m¹

van totaal **kavel 292 m²**, inhoud van **454+145 (599) m³**.

h) Vrije sector kavels

De afmeting van de vrije sector kavels is afhankelijk van de ligging van de kavels binnen het plangebied.

Uitgegaan is van kavels van 240 m², 315 m², 370 m², 400 m² en 550 m².

3.3 BVO en NVO appartementen

a) Standaard appartementen

BVO 96 m², NVO 89 m², berging in de onderbouw

b) Luxe appartementen

BVO 128 m², NVO van 118 m², berging in de onderbouw

c) Top appartementen

BVO 160 m², 148 m², berging in de onderbouw,

d) Gebouwde parkeervoorziening

Uitgegaan wordt van een gebouwde parkeergarage onder het appartementencomplex, BVO 25 m² per parkeerplaats.

4 Opbrengsten

4.1 Residuele grondwaarden

Bij de raming van opbrengsten per kavel en per appartement is uitgegaan van de residuele grondwaarde van woonrijpe grond. Onder residuele grondwaarde wordt verstaan: *de residuele grondwaarde is wat overblijft als alle te maken kosten (inclusief redelijke winst) worden afgetrokken van de waarde van het object.*

De schatting van de verkoopopbrengst van de grondgebonden woningen, appartementen en kavels is gedaan aan de hand van prijsvergelijking van gerealiseerde opbrengsten van lopende nieuwbouwprojecten. Deze projecten, in en rond Hardinxveld-Giessendam, zijn geïnterpreteerd naar woningtype, bvo en grondoppervlak. Aan de hand van de uitkomsten van deze vergelijking is een gemiddelde von-verkoopprijs per woningtype bepaald. Bij bepaling van de kosten is uitgegaan van de bouwkosten en staartkosten zoals opgenomen in het eerder genoemde Taxatieboekje 2016, rekeninghoudend met de extra kosten voor de fundering in verband met de benodigde paallengte, de realisatie

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

van een schuur bij de sociale - en rijwoningen en de extra kosten voor een grote buitenruimte bij de appartementen.

4.2 Opbrengsten per woning / appartement / kavel VON per 1 januari 2016

TYPE	kavel m²	BVO m²	TOTAAL OPBRENGSTEN VON	GROND VON	grond quote	GROND EXCL. Btw	AANTAL	TOTAAL OPBRENGSTEN GROND
Sociale Huur	111		Overeenkomst met Omnivera			€ 29.631	51	€ 1.511.181
Sociale koop	111		€ 190.000	€ 45.234	24%	€ 37.384	51	€ 1.906.573
Rijwoningen	141		€ 223.125	€ 47.242	21%	€ 39.043	37	€ 1.444.592
Rijwoningen luxe	158		€ 260.000	€ 57.701	22%	€ 47.687	78	€ 3.719.572
Twee onder een kap	220		€ 342.500	€ 76.835	22%	€ 63.500	48	€ 3.047.991
Twee onder een kap	265		€ 375.000	€ 91.159	24%	€ 75.338	8	€ 602.704
Twee onder een kap	292		€ 399.000	€ 106.187	27%	€ 87.758	40	€ 3.510.301
Vrije sector kavels	240		€ 500	€ 120.000		€ 99.174	10	€ 991.736
Vrije sector kavels	315		€ 495	€ 155.925		€ 128.864	34	€ 4.381.364
Vrije sector kavels	370		€ 475	€ 175.750		€ 149.835	12	€ 1.798.017
Vrije sector kavels	400		€ 475	€ 190.000		€ 157.025	17	€ 2.669.421
Vrije sector kavels	550		€ 440	€ 242.000		€ 200.000	9	€ 1.800.000
Standaard appartementen		96	€ 199.000	€ 29.344	15%	€ 24.251	38	€ 921.538
Appartement luxe		128	€ 290.000	€ 63.152	22%	€ 52.191	42	€ 2.192.041
Top appartement		160	€ 400.000	€ 42.207	13%	€ 44.188	5	€ 220.939
Totaal							480	€ 30.717.969
gem. per woon eenheid								€ 63.996

Voor de huurwoningen is uitgegaan van de vastgestelde grondwaarde door de afspraak tussen gemeente Hardinxveld-Giessendam en Omnivera.

4.3 Gebouwde parkeervoorzieningen

De kosten van gebouwde parkeervoorzieningen onder de appartementcomplexen zijn kostendekkend indien er geen grondwaarde aan wordt toegekend. De VON koopsom inclusief BTW is geraamd op **€ 30.000,-**.

4.4 Wijziging opbrengsten ten opzichte van de “Herijking Blauwe Zoom van 1 januari 2015

- A. Wijzigingen in de berekeningen hebben zich voorgedaan door de uitgifte van 24 kavels (2014) in deelplan 1B en 70 kavels (2015) in deelplan 2.
In het resterend exploitatiegebied zijn nu totaal **480 woningen** en appartementen opgenomen.
- B. De **bouwkosten** zijn gemiddeld **4%** gestegen

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

- C. Voor de verkoopkosten, met uitzondering van de sociale huurwoningen en vrije sector kavel (zitten in de verkoopprijs) is, **nu** de markt verde aantrekt evenals in 2015 uitgegaan van **2,50%**.
- D. Bij de berekening van de bouwkosten per woning of appartement werd in 2015 nog uitgegaan van staartkosten bij de bouw van **30%**.
Nu is mede op basis van het Taxatieboekje 2016 uitgegaan van **26%**
- E. In de berekening van de residuegrond waarde per type wordt even als in 2015 uitgegaan van een renteverlies van **4%** per jaar.
- F Doordat de **WKO installaties** per woning **is komen te vervallen** is de aftrek van **€ 2.500, - per kavel** in deze rapportage als kosten / minder opbrengst ook komen te vervallen.

4.4 Wijziging totaal geraamde opbrengsten

Type	m ²	aantal	extra opbrengsten per kavel	Totaal extra opbrengsten t.o.v. 2015
Sociale huur	111	51	€ 0	€ -
Sociale koop	111	51	€ 3.803	€ 193.942
Rijwoningen	141	37	€ 5.446	€ 201.501
Rijwoningen luxe	158	78	€ 4.267	€ 332.858
Twee onder een kap	220	48	€ 1.309	€ 62.840
Twee onder een kap	265	8	€ 1.233	€ 9.860
Twee onder een kap	292	40	€ 888	€ 35.502
Vrije sector kavels	240	10	€ 2.975	€ 29.752
Vrije sector kavels	315	34	€ 3.905	€ 132.769
Vrije sector kavels	370	12	€ 4.587	€ 55.041
Vrije sector kavels	400	17	€ 3.306	€ 56.198
Vrije sector kavels	550	9	€ 4.545	€ 40.909
Appartementen	96	38	€ 2.438	€ 92.638
Appartement luxe	128	42	€ 4.786	€ 201.021
Top appartement	160	5	€ 7.739	€ 38.693
				€ 1.483.526

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

5. Risico's

5.1 Korte termijn 0-2 jaar.

Uitgegaan wordt van een exploitatie termijn tot en met 2033, de laatste uitgften worden geraamd in 2031, wat neerkomt op de realisatie van 36,7 woningen per jaar over de gehele planperiode

Het zwaartepunt van de te bouwen woningen ligt in de komende 2 jaar met gemiddeld 50 woningen per jaar.

Op basis van de huidige marktgegevens moet een opname van circa 50 woningen per jaar, afhankelijk van het type woning, reëel worden geacht.

5.2 Termijn 3-6 jaar

Indien de economie zich herstelt de komende jaren, de rente historisch laag blijft, de verkopen van nieuwbouwwoningen aantrekken en de opbrengsten gelijke tred houden met de stijgingen van de bouwkosten, dan kunnen de hier geraamde VON-grondprijzen (geïndexeerd) gehandhaafd blijven

Op de langere termijn is op dit moment geen uitspraak te doen over de ontwikkeling van VON prijzen en de prijsstijging van de bouwkosten.

6) Conclusies en aanbevelingen Blauwe Zoom

6.1 Het woningbouwprogramma

In deze herwaardering opbrengsten grond per 1 januari 2016 zijn de opbrengsten geraamd op basis van de beschikbare marktgegevens en zijn de uitkomsten vergeleken met uitkomsten van het rapport uit 1 januari 2015.

Wat betreft de sociale huur – koop- en rijwoningen verwachten we voor de komende periode dat de VON prijs minimaal gelijke tred zal houden met de CBS indexcijfers voor alle huishoudens.

Wat betreft het middensegment t.w. luxe rijwoningen wordt de verkoopopbrengst vooral beïnvloed door de NHG-grens, die verlaagd wordt naar **€ 225.000**, - VON vanaf **1 juli 2016**.

Mogelijk moet gezocht worden naar een woningtype dat beter aansluit bij deze toekomstige maximale VON verkoopprijzen.

Door het aanpassen van de 2 onder 1 kap van een type in 2012 naar 3 types en het aanpassen van de grootte van kavels naar kleinere kavels voor zelfbouw is de markt voor potentiële kopers vergroot.

6.2 De opbrengsten

De opbrengsten per m2 BVO en NVO per type woning zijn vergeleken met andere woningmarkten ook buiten de regio en zijn marktconform..

Dat betekent een Goede prijs/kwaliteit/kwantiteit voor het geleverde woningprodukt.
Deze prijzen kunnen overigens per aannemer nogal verschillen.

HERWAARDERING OPBRENGSTEN EXPLOITATIEGEBIED DE BLAUWE ZOOM 1 januari 2016

De grondopbrengsten zijn residueel bepaald en staan onder druk door de nog steeds stijgende bouwkosten.

Er zijn echter woningconcepten op de markt, van zowel zeer kleine ontwikkelende aannemers als zeer grote, die het hele bouwproces zelf in de hand houden met als gevolg dalende bouwkosten en/of bijkomende kosten.

Het is van belang dat bij het selecteren van marktpartijen naast criteria als marktconforme verkoopprijzen er een redelijke BVO/NVO prijs gehanteerd wordt, met bouw- en bijkomende kosten die ruimte laten voor een redelijke grondprijs.

Sliedrecht

Rotterdam

A. de Lange

S.L. van der Stap

___ februari 2016

18 februari 2016

Bijlagen

1. *Berekening woningtype sociaal koop*
2. *Berekening woningtype rijwoning*
3. *Berekening woningtype rijwoning luxe*
4. *Berekening woningtype 2¹kap woning kavel 220 m²*
5. *Berekening woningtype 2¹kap woning kavel 265 m²*
6. *Berekening woningtype 2¹kap woning kavel 292 m²*
7. *Berekeningen vrije sector kavels*
8. *Berekening appartement 96 m²*
9. *Berekening appartement 128 m²*
10. *Berekening appartement 160 m²*

Type
sociale koop (50%)

		lengte	breedte	foot print	lagen			
		7,90	6,30	49,77	2,63	131	m ²	bvo
voortuin m1	woning	tuin m1	diepte	breedte		81	m ²	nvo
	m1		kavel					
1,75	7,90	8,00	17,65	6,30	111,2	111	m ²	kavel
Inhoud	blz 23+63 Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016					304	m ³	

Opbrengsten VON koop € 190.000

BTW 21% € -32.975

Exclusief BTW € 157.025

Verkoopkosten 2,5% € -3.830

Bouw en grond kosten € 153.195

Bouwkosten**2 hoekwoningen per 8 woningen**

2 hoek	6 tussen	extra fundering	schuur
€ 99.205	€ 87.015	€ 2.000	€ 2.500
2	6	8	
			€ 92.063

€ 703 /m² bvo

Staartkosten 26,0% € 23.936

€ 183 /m² bvo**Bouw en staartkosten**

€ 115.999

€ 885 /m² bvo**Grondkosten inclusief rente verlies**

€ 37.196

ECP vereisten warmtepomp vervallen

€ -

€ 37.196

Rente verlies 1/2 jaar 4,0% pj

€ -715

GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW SOCIALE KOOP

€ 36.481

€ 329 /m² kavel**GROND QUOTE**

23,2%

Type
Rijwoning

			lengte	breedte	foot print	lagen			
			9,9	6,3	62,37	2,47	154	m ²	bvo
	voortuin	woning	tuin m1	diepte kavel	breedte		95	m ²	nvo
	m1	m1							
	2,50	9,90	10,00	22,40	6,30	141,1	141	m ²	kavel
Inhoud	blz 43+83 Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016						352	m ³	

Opbrengsten VON € **223.125**

6 tussen € 217.500 2 hoek € 240.000

BTW 21% € -38.724

EXCLUSIEFF BTW € **184.401**

Verkoopkosten 2,5% € -4.498

Bouw en grond kosten€ **179.903****Bouwkosten****2 hoekwoningen per 8 woningen**

2 hoek	6 tussen	extra fundering	schuur	
€ 117.375	€ 101.790	€ 2.000	€ 3.500	
2	6	8	8	€ 111.186

€ 722 /m² bvo

Staartkosten 26,0% € 28.908

€ 188 /m² bvo**Bouw en staartkosten**€ **140.095**€ 910 /m² bvo**Grondkosten inclusief rente verlies**€ **39.809**

ECP vereisten warmtepomp vervallen

€ -

Rente verlies 1/2 jaar 4,0%

€ **39.809****GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW**€ **39.043**€ 277 /m² kavel**GROND QUOTE****21,2%**

Type
Rijenwoning Luxe

			lengte	breedte	foot print	lagen		
			9,9	6,3	62,37	3	169 m ²	bvo
	voortuin m1	woning m1	tuin m1	diepte kavel	breedte		114 m ²	nvo
	3,10	9,90	12,00	25,00	6,30	157,5	158 m ²	
Inhoud	blz 46+86 Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016						416 m ³	

Opbrengsten VON	€	260.000	4 tussen	€ 255.000	2 hoek	€	270.000
BTW	21%	€	-45.124				
Exclusief BTW	€	214.876					
Verkoopkosten	2,5%	€	-5.241				
Bouw en grond kosten				€	209.635		
Bouwkosten							
2 hoekwoningen per 6 woningen							
2 hoek	4 tussen	extra fundering	schuur				
€ 133.075	€ 115.770	€ 2.250	€ 4.000				
2	4	6	6	€	127.788		
Staartkosten		26,0%	€	33.225			
Bouw en staartkosten				€	161.013	€ 291 /m ² bvo	
Grondkosten inclusief rente verlies				€	48.622	€ 953 /m ² bvo	
ECP vereisten	warmtepomp vervallen			€	-		
				€	48.622		
Rente verlies	1/2 jaar	4,0%		€	-935		
GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW				€	47.687	€ 302 /m ² kavel	
GROND QUOTE					22,2%		

SYLVESTER VAN DER STAP

Taxatie en Advies

Type								
2^1 kap Klein								
kavel m²	220		lengte	breedte	foot prin	lagen	bvo	
			8,5	6	51	3	153 m²	bvo
	garage/aanbouw		6,6	3,25	21	2	43 m²	196
	voortuin	woning	tuin m l	diepte kavel	breedte		115+27 m² nvo	142
	m l	m l						
	2,50	8,50	10,00	21,00	10,50	220,5	220 m²	
Inhoud	blz 102+190 Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016					403+94	497 m³	

Opbrengsten VON € **345.000**

BTW 21% € -59.876

Exclusief BTW € **285.124**

Verkoopkosten 2,5% € -6.954

Bouw en grond kosten € **278.170**

Bouwkosten

2^1kap

2 woningen	2 aanbouw	extra fundering	schuur		
€ 144.600	€ 21.185	€ 2.000			
2	2	2		€ 167.785	€ 1.097 /m² bvo
Staartkosten		26,0%	€ 43.624		€ 285 /m² bvo
Bouw en staartkosten				€ 211.409	€ 1.382 /m² bvo

Grondkosten inclusief rente verlies

ECP vereisten warmtepomp vervallen

Rente verlies 1/2 jaar 4,0%

GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW

GROND QUOTE

€ 211.409

€ 66.761

€ -

€ 66.761

€ -1.284

€ 65.477

23,0%

€ 1.382 /m² bvo

€ 298 /m² kavel

SYLVESTER VAN DER STAP

Taxatie en Advies

Type								
2^1 kap								
kavel m ²	265		lengte	breedte	foot print	lagen	bvo	
			8,5	6	51	3	153	m ² bvo
		garage/aanbouw	7,4	4	29,6	2	62	m ² 215
	voortuin	woning	tuin ml	diepte kavel	breedte		118+43	m ² nvo 161
	ml	ml						
	2,60	8,50	12,00	23,10	11,50	265,65	265	m ²
Inhoud	blz 102+189 Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016						428+145	m ³
							573	m ³

Opbrengsten VON € 375.000

BTW 21% € -65.083

Exclusief BTW € 309.917

Verkoopkosten 2,5% € -7.559

Bouw en grond kosten € 302.358

Bouwkosten

2^1kap

2 woningen	2 aanbouw	extra fundering	schuur	
€ 148.465	€ 28.020	€ 2.500		
2	2	2		€ 178.985

Staartkosten 26,0% € 46.536

Bouw en staartkosten € 225.521

Grondkosten inclusief rente verlies € 76.837

ECP vereisten warmtepomp vervallen € -

Rente verlies 1/2 jaar 4,0% € 76.837

GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW € -1.499

GROND QUOTE € 75.338 € 284 /m² kavel

24,3%

SYLVESTER VAN DER STAP

Taxatie en Advies

Hof stede
MAKELAARS & TAXATEURS

MAKELAARS & TAXATEURS

Type								
2^1 kap								
kavel m²	292							
		lengte	breedte	foot print	lagen	bvo		
		9	6	54	3	162	m²	bvo
	garage/aanbouw	7,4	4	29,6	2	62	m²	224
	voortuin	woning	tuin m1	diepte kavel	breedte	126 + 43	m²	nvo
	m1	m1						
	3,00	9,00	15,00	27,00	10,80	291,6	292	m²
Inhoud	blz 103+190	Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016					454 + 145	m³
							599	m³

Opbrengsten VON € 400.000

BTW 21% € -69.421

Exclusief BTW € 330.579

Verkoopkosten 2,5% € -8.063

Bouw en grond kosten € 322.516

Bouwkosten

2^1kap

2 woningen	2 aanbouw	extra fundering	schuur		
€ 153.270	€ 28.020	€ 3.000			
2	2	2		€ 184.290	€ 1.138 /m² bvo

Staartkosten 26,0% € 47.915 € 296 /m² bvo

Bouw en staartkosten € 232.205 € 1.433 /m² bvo

Grondkosten inclusief rente verlies

ECP vereisten warmtepomp vervallen € -

€ 90.310

Rente verlies 1/2 jaar 4,0% € -1.762

GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW € 88.548 € 303 /m² kavel

GROND QUOTE 26,8%

Type
VS kavels

		<i>opbrengst</i>	Btw	<i>opbrengst</i>	0,00%	Gond-	Grond-
	<i>circa m²</i>	<i>VON</i>		<i>VON ex.</i>	verkoop	kosten	kosten kavel
Plus 3%		<i>per m²</i>	21%	<i>BTW per</i>	kosten per	<i>ex.BTW</i>	<i>ex. BTW</i>
				<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>/m²</i>	
	240	€ 500	€ 87	€ 413		€ 413	€ 99.174
oppervlakte	315	€ 495	€ 86	€ 409		€ 409	€ 128.864
vrije kavels	370	€ 490	€ 85	€ 405		€ 405	€ 149.835
	400	€ 475	€ 82	€ 393		€ 393	€ 157.025
	550	€ 440	€ 76	€ 364		€ 364	€ 200.000
gemiddeld	375	€ 480	€ 83	€ 397			€ 148.760

Type

Appartemten 96m²

		BVO	
appartementen	BVO	96,0	
interne ontsluiting	15%	14,4	
berging	6%	5,76	
Balcon	13%	12	
		<u>128,2</u>	
ged door lagen geef footprint		128	

lengte breedte foot print lagen

Appartement	96	12	8	96 m ²	bvo
Opbrengsten VON	€ 2.073		€ 199.000	89 m ²	nvo
BTW	21%		€ -34.537		
Exclusief BTW			<u>€ 164.463</u>		
Verkoopkosten	2,5%		<u>€ -4.011</u>		
Bouw en grond kosten				€ 160.452	

Bouwkosten

m ²	€/m ²	extra fundering	balcon extra	blz 161 Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016
96	€ 1.105			
	€ 106.080	€ 500	€ 2.000	

€ 108.580

€ 1.131 /m² bvo € 1.220 /m² go**Staartkosten** 26,0% € 28.231€ 294 /m² bvo € 317 /m² go**Bouw en staartkosten** € 136.811€ 1.425 /m² bvo € 1.537 /m² go**Grondkosten inclusief rente verlies** € 23.641**ECP vereisten** warmtepomp € -

€ 23.641

Rente verlies 1/2 jaar 4,0% € -455**GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW** € 23.186€ 242 /m² bvo € 261 /m² go**GROND QUOTE** 14,1%

SYLVESTER VAN DER STAP

Taxatie en Advies


Hofstede
MAKELAARDIJ & OG

MAKELAARS & TAXATEURS

Type

Appartemen 128 m²

		Bvo	m² tot
appartementen	BVO	128,0	
interne ontsluiting	15%	19,2	
berging	6%	7,68	
Balcon	13%	16	
		<u>170,9</u>	
ged door lagen geef footprint		171	

		lengte	breedte	foot print	lagen
Appartement luxe	128	16	8		128 m² bvo
Opbrengsten VON	€ 2.227		€	285.000	118 m² nvo
BTW	21%		€	-49.463	
Exclusief BTW			€	235.537	
Verkoopkosten	2,5%		€	-5.745	
Bouw en grond kosten			€	229.792	

Bouwkosten

m²	€/m²	extra fundering	balcon extra	blz 161 Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016	
128	€ 1.105				
	€ 141.440	€ 750	€ 2.500		
			€	144.690	€ 1.130 /m² bvo € 1.226 /m² go
Staartkosten		26,0%	€	37.619	€ 294 /m² bvo € 319 /m² go
Bouw en staartkosten			€	182.309	€ 1.424 /m² bvo € 1.545 /m² go
Grondkosten inclusief rente verlies			€	47.483	
ECP vereisten	warmtepomp		€	-	
			€	47.483	
Rente verlies	1/2 jaar	4,0%	€	-913	
GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW			€	46.570	€ 364 /m² bvo € 395 /m² go
GROND QUOTE				19,8%	

Type
Appartementen 160 m²

		Bvo				
appartementen	BVO	160				
interne ontsluiting	15%	0				
berging	6%	0				
Balcon	13%	0				
		160				
ged door lagen geef footprint		160				
		lengte	breedte	foot print	lagen	
Top apartementen	160	16	10		160 m²	bvo
Opbrengsten VON	€ 2.531		€	405.000	148 m²	nvo
BTW	21%		€	-70.289		
Exclusief BTW			€	334.711		
Verkoopkosten	2,5%		€	-8.164		
Bouw en grond kosten				€	326.547	

Bouwkosten

m²	€/m²					
160	€ 1.380	extra fundering		blz 167 Vastgoedmarkt Taxatie boekje 2016		
	€ 220.800	€ 1.000				
			€	221.800	€ 1.386 /m² bvo	€ 1.499
Staartkosten	26,0%		€	57.668	€ 360 /m² bvo	€ 390
Bouw en staartkosten			€	279.468	€ 1.747 /m² bvo	€ 1.888
Grondkosten inclusief rente verlies			€	47.079		
ECP vereisten	warmtepomp		€	-		
			€	47.079		
Rente verlies	1/2 jaar	5,0%	€	-1.121		
GRONDKOSTEN EXCLUSIEF BTW			€	45.958	€ 287 /m² bvo	€ 311
GROND QUOTE				13,7%		