

Memo

Van: Tim Reinieren

Datum: 21 september 2022

Onderwerp: Varianten woningbouw Boermarke te Vlagtwedde

Aanleiding en doel

De gemeente Westerwolde is voornemens om aan de Boermarke te Vlagtwedde woningen te ontwikkelen. In 2021 is een memo opgesteld om de financiële haalbaarheid te beoordelen. Inmiddels is de grondexploitatie door de raad vastgesteld en met de jaarrekening geactualiseerd. Uitgangspunt voor die grondexploitatie was de uitgifte van gronden ten behoeve van woningbouw middels (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (hierna (C)PO). De basisberekening is gebaseerd op het onderstaande stedenbouwkundig plan.



Er is inmiddels behoefte om te onderzoeken of er naast (C)PO woningen, ook projectmatig gebouwd kan worden. Het gaat om de geschakelde tweekappers, de voorkeur is uitgesproken om daar betaalbare projectmatige woningbouw te realiseren. Vooronderzoek heeft uitgewezen dat het uitgeven van de gronden voor sociale koopwoningen te duur is als van de tekening wordt uitgegaan. In deze memo worden daarom drie scenario's onderzocht ten opzichte van de basis.

1. **Kleinere woningen**

De 6 tweekappers vervangen door een kleiner type (rij-)woningen in het betaalbare segment zodat er meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

2. **Hogere VON-prijs**

De 6 tweekappers hanteren zoals ze nu ingetekend staan maar uitgaan van een marktconforme VON-prijs. Het verlies op de grondexploitatie moet dan blijven passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

3. **Projectmatig en betaalbaar**

De 6 tweekappers laten zoals ze staan ingetekend en in het betaalbare segment realiseren (VON-prijs van €330.000). Dit zal voor een groter verlies op de grondexploitatie zorgen.

Doorrekening scenario's

Algemeen

De grondexploitatie voor de basisvariant kwam uit op een tekort van circa € 330.000,- op nominale waarde. Voor de onderbouwing van deze grondexploitatie verwijzen wij naar de memo van Metafoor van d.d. 8 december 2021. Na de actualisatie bij de jaarrekening is de verwachte eindwaarde van de grondexploitatie per 31-12-2024 ca. € 45.000,- negatief. Op de basisvariant zijn verschillende scenario's doorgerekend. Hiervoor is telkens een residuele grondwaardeberekening uitgevoerd. Hierbij wordt gekeken naar de potentiële opbrengsten van de woning (VON-prijs exclusief BTW) waar vervolgens de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) vanaf worden gehaald. Wat overblijft is het residu; de marktconforme waarde van een bouwrijpe woonkavel. In dit planstadium wordt dat nog op een globaal niveau gedaan op basis van algemene kengetallen, de getallen zullen in een later stadium verfijnd moeten worden. Voor de berekeningen is het uitgangspunt telkens dat enkel een klein deel van het programma veranderd. De overige uitgangspunten, zoals de kosten voor de inrichting van het gebied, zijn telkens gelijk gehouden.

Inmiddels is bekend dat het gebied (deels) opgehoogd moet worden. De exacte benodigde werkzaamheden en kosten zijn echter nog onbekend. Daarnaast stijgen de bouwkosten in 2022 harder dan bij de actualisatie van de grondexploitaties werd verwacht. De markt voor gebiedsontwikkeling is momenteel zeer volatiel waardoor nog onduidelijk is wat de exacte kostenstijging zal zijn. In deze memo is rekening gehouden met kosten voor ophoging ter hoogte van €300.000. Dit veroorzaakt de lagere eindwaarden ten opzichte van de vorige memo en de grondexploitatie die geactualiseerd is voor de jaarrekening.

Kleinere woningen

Met de stijgende bouwkosten wordt steeds vaker besloten om kleinere woningen te realiseren. Dat kan ook in dit plan een oplossing zijn om toch wat goedkopere, projectmatige woningbouw te realiseren. Wanneer niet 6 relatief grote tweekappers worden gebouwd, maar 8 wat kleinere rijwoningen, wordt de negatieve impact op de grondexploitatie geminimaliseerd. In de berekening is rekening gehouden met woningen met een woonoppervlak van 100 m², een kavel van 175 m² en een VON-prijs van € 250.000,-. Met deze uitgangspunten is de residuele grondwaarde per m² € 86,- en daarmee lager dan de waarde voor de (C)PO woningen (€ 110,-). De Eindwaarde van de grondexploitatie gaat daarmee van -€ 330.000,- naar -€ 370.000,-.

Het voordeel van dit scenario is dat er betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden terwijl de negatieve gevolgen voor de grondexploitatie beperkt blijven. Een nadeel is dat het plan hiermee dichter bebouwd wordt. Ook zal met dit plan een deel van het parkeren in de openbare ruimte opgelost moeten worden. Dit zorgt ervoor dat deze variant niet goed past bij de huidige stedenbouwkundige visie.

Hogere VON-prijs

Om het plan toch te realiseren met de ingetekende geschakelde tweekappers kan ook een meer marktconforme VON-prijs voor de woningen worden gevraagd. Dit is nodig gezien dit soort grotere type woningen logischerwijze ook duurder zijn om te bouwen. Met een VON-prijs van € 330.000,- is de grondprijs echter nog steeds negatief, deze komt uit op circa -€ 8.000,- per woning. De eindwaarde van de grondexploitatie gaat daarmee van -€ 330.000,- naar -€540.000,-.

In dit scenario kan het plan gerealiseerd worden zoals het staat ingetekend. Het pas dus goed binnen de stedenbouwkundige visie. Het nadeel is dat er geen betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Projectmatig en betaalbaar

Tot slot is er de optie om de ingetekende geschakelde tweekappers toch in het betaalbare segment te realiseren. Met een VON-prijs van € 250.000 zijn de bouwkosten echter hoger dan de potentiële opbrengsten, waardoor er in theorie een negatieve residuele grondwaarde ontstaat. Wanneer dit in de grondexploitatie wordt doorgevoerd ontstaat er een aanzienlijk tekort. De eindwaarde gaat daarmee namelijk van -€ 330.000,- naar -€ 930.000,-.

Conclusie

De resultaten van de verschillende varianten kunnen in de onderstaande tabel worden samengevat:

	Scenario	Eindwaarde	Voordeel	Nadeel
Basis	Alle kavels (C)PO	€ - 330.000	Past binnen vastgestelde GREX	Midden/duur segment
1	Kleinere rijwoningen	€ - 370.000	Differentiatie laag, midden, duur	Hogere bouwdichtheid
2	Hogere VON-prijs	€ - 540.000	Past binnen stedenbouwkundige visie	Midden/duur segment
3	Goedkope tweekapper	€ - 930.000	Differentiatie laag, midden, duur	Aanzienlijk tekort gemeente

Er moet nogmaals benoemd worden dat dit slechts een globale verkenning is van mogelijke varianten. Deze memo geeft daarmee slechts een indicatie van de financiële effecten van verschillende keuzes. De varianten zullen in een later stadium nader uitgewerkt moeten worden. Ook zullen de kosten voor onder meer het ophogen van het plangebied nog doorgerekend moeten worden.