

Quikscan financiële haalbaarheid

Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord

‘fase 1 Wijhese Woonkamers’



07-11-2024

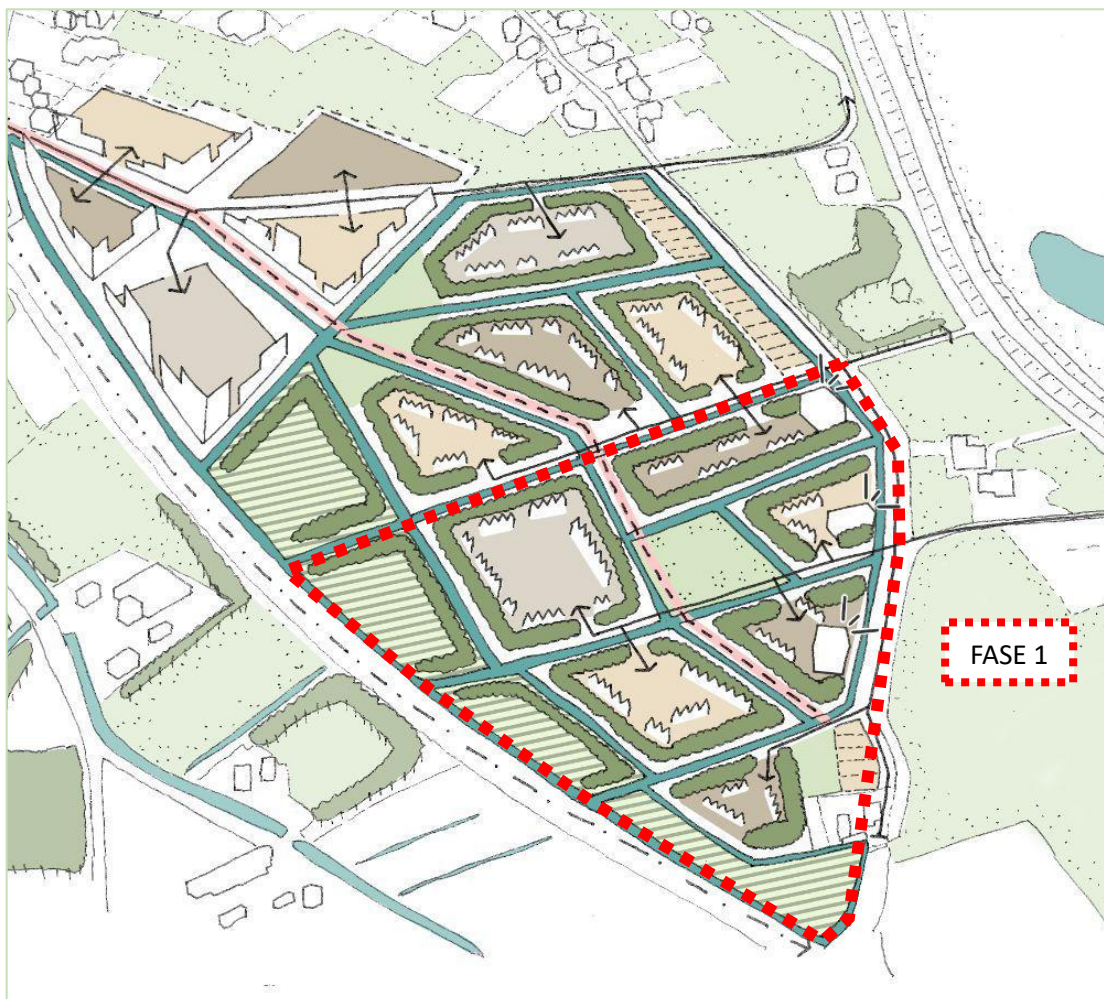
Inhoud:

Inleiding quickscan financiële haalbaarheid fase 1 Wijhese Woonkamers	3
Het ruimtegebruik en de woning categorieën	4
De rekentechnische uitgangspunten	4
De kosten in de quickscan	5
De opbrengsten in de quickscan	5
Het resultaat van de financiële quickscan	6

Inleiding quickscan financiële haalbaarheid fase 1 Wijhese Woonkamers

Bureau Ruimtevolk heeft een ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden van woningbouw ten noorden van Wijhe. Deze ruimtelijke verkenning heeft op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt wat de mogelijkheden zijn. Maar het heeft ook belangrijke aandachtspunten in kaart gebracht als er woningbouw plaatsvindt in dit gebied. De verkenning is opgedeeld in verschillende fases en bevindt zich op het niveau van 'schetsontwerp'. De verkenning is daarmee nog indicatief en dat geldt eveneens voor deze quickscan naar de financiële haalbaarheid. Doordat de ruimtelijke verkenning nog echt een eerste schetsontwerp is, kan er in dit stadium alleen nog maar gerekend worden op basis van een indicatief ruimtegebruik, kengetallen en aannames. De in dit stuk genoemde bedragen moeten ook in dat licht gezien worden en kennen dus nog een ruime bandbreedte.

In deze financiële quickscan wordt er momenteel nog van uitgegaan dat fase 1 Wijhese Woonkamers (vanuit financieel perspectief) eenvoudig in de omgeving ingepast kan worden. Dat een eventuele woningbouwontwikkeling bijvoorbeeld op korte afstand aangesloten kan worden op de aanwezige (pers)riolering, er geen grote infrastructurele ingrepen in de omgeving nodig zijn en dat er voldoende afstand tot het spoor is zodat er geen voorzieningen getroffen hoeven te worden tegen trillings- en/of geluidshinder. Andere aandachtspunten kunnen beperkende factoren zoals stikstofdepositie en spuitzones zijn, die een ontwikkeling lastig maken of aanvullende investeringen vragen. Dit soort thema's moet bij een eventuele verdere uitwerking van de plannen nog nader onderzocht worden.



Het ruimtegebruik en de woning categorieën

Op basis van de ruimtelijke verkenning naar woningbouw in fase 1 Wijhese Woonkamers heeft het bureau Ruimtevolk een inschatting gemaakt van het ruimtegebruik. Dit ruimtegebruik is in de tabel hieronder weergegeven.

Ruimtegebruik fase 1			m2 per won.
Uitgeefbaar	23.600 m2	22%	126
Groen	54.100 m2	49%	289
Verharding	25.800 m2	24%	138
Water	6.200 m2	6%	33
Totaal plangebied	109.700 m2	100%	587
Aantal woningen	187		

Het totale programma van 187 woningen is vervolgens verdeeld op basis van de gemeentelijke ambitie van 30% sociale huur – 10% sociale koop – 30% midden duur – 30% duur. De verhouding tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw (appartementen) sluit aan bij de ruimtelijke verkenning. Het programma zoals hieronder weergegeven is in deze quickscan opgenomen.

woningbouwprogramma fase 1		
Programma	percentage	Aantal
<u>Grondgebonden</u>		
Sociale huur	30%	56
Goedkope koop	5%	9
Betaalbare koop	24%	45
Dure koop	16%	29
<u>Gestapeld</u>		
Sociale huur	0%	-
Goedkope koop	5%	9
Betaalbare koop	6%	12
Dure koop	14%	27
		187

De rekentechnische uitgangspunten

Percentages:

De percentages van onder andere de opbrengstenstijging en kostenstijgingen in de grondexploitatie zijn overgenomen uit de vastgestelde rekentechnische uitgangspunten 2024.

Indicatieve fasering kosten en opbrengsten:

Looptijd quickscan:	2025 t/m 2032
BRM:	2027 t/m 2030
WRM:	2029 t/m 2032
Verkoop bouwrijpe grond:	2028 t/m 2031

Boekwaarde:

Het gehele gebied (inclusief zonnepark) kent een boekwaarde van € 989.300,-. Op basis van het oppervlak is het aandeel van fase 1 in de boekwaarde berekend. In de quickscan is een boekwaarde van € 454.109,- meegenomen.

De kosten in de quickscan

Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op de kosten zoals deze in de quickscan zijn opgenomen. Hierbij gelden de uitgangspunten en disclaimers zoals beschreven in de inleiding.

Civieltechnische werkzaamheden

Onder de civieltechnische werkzaamheden vallen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten zijn gebaseerd op een initiatieframing gebaseerd op het eerder genoemde ruimtegebruik. Op basis van deze initiatieframing is gerekend met de volgende bedragen:

- Bouwrijpmaken circa € 2,4 mln.
- Woonrijp maken circa € 4,7 mln.

De uitkomst van deze initiatieframing is getoetst aan de eenheidsprijzen die voortkomen uit een referentie binnen de gemeente Olst-Wijhe. De ruime en groene opzet van de Wijhese Kamers maakt het echter lastig om kengetallen van elders toe te passen. De inschatting is gemaakt dat deze kengetallen niet representatief zijn voor de ontwikkeling waarvoor deze quickscan is gemaakt. Daarom is de initiatieframing aangehouden.

Plankosten

De plankosten gaan over de ambtelijke begeleiding van het plan van schets tot definitief ontwerp, alle noodzakelijke onderzoeken, de ruimtelijke procedures etc. Daarnaast vallen alle ambtelijke en externe kosten/onderzoeken die gemoeid zijn met het begeleiden van het bouw- en woonrijp maken onder deze kosten.

Om inzicht te krijgen in de omvang van de plankosten is gebruik gemaakt van een gemeentelijke plankostenscan. Het resultaat van deze scan, circa € 2,3 mln., is meegenomen in de quickscan.

Nadeelcompensatie

Momenteel is geen rekening gehouden met nadeelcompensatie. Om een betrouwbare inschatting te maken moeten de plannen nader uitgewerkt worden.

Onvoorzien:

Er is uitgegaan van 15% onvoorzien over de geraamde kosten. Dit percentage wordt als passend gezien bij een plan in dit stadium.

De opbrengsten in de quickscan

Het uitgangspunt in de quickscan is dat de gemeente alle kosten op zich neemt voor de planontwikkeling en het bouw- en woonrijpen. Daar staat tegenover dat er inkomsten zullen zijn uit de verkoop van bouwrijpe grond voor woningbouw. De opbrengsten waarmee in de quickscan gerekend wordt zijn gebaseerd op eerdergenoemde woningbouwprogramma van in totaal 187 woningen. Voor het in kaart brengen van de opbrengsten is zoveel mogelijk aangesloten bij referenties uit Olst-Wijhe en de grondprijzenbrief 2024. De totale opbrengsten in de quickscan zijn circa € 8,9 mln.

Het resultaat van de financiële quickscan

Alle bovengenoemde uitgangspunten zijn verwerkt in deze quickscan. Naast genoemde kosten en opbrengsten is rekening gehouden met kosten- en opbrengststijgingen en de rentelasten over het geïnvesteerde vermogen. Al deze factoren samen leiden tot een resultaat per eind 2032 (eindwaarde). Vervolgens wordt dit bedrag teruggerekend naar een resultaat per 1 januari 2024 (de contante waarde).

Kosten incl. onvoorzien	
Boekwaarde	€ 0,45
Bouw- en woonrijp maken	€ 7,10
Planontwikkelingskosten	€ 2,31
Onvoorzien	€ 1,40
Totale kosten	€ 11,26

Opbrengsten	
Woningbouw	€ 8,87
Totale opbrengsten	€ 8,87

Het resultaat van deze verkenning op netto contante waarde (NCW) per 1-1-2024 is circa € 3,6 mln negatief.

Saldo	-2,39
kosten- en opbrengstenstijging	€ -1,62
renteberekening	€ -0,32
Eindwaarde 31-12-2032	-4,33
Contante waarde per 1-1-2024	-3,63

Met 'netto contante waarde' wordt bedoeld hoeveel een investering of project vandaag waard is, rekening houdend met alle kosten en opbrengsten in de toekomst, nadat deze zijn omgerekend naar de huidige waarde. Door rekening te houden met kostenstijgingen en rentelasten zal een negatieve momentopname (nu -2,4 miljoen door hogere kosten dan opbrengsten) dus effectief altijd een groter negatieve opbrengst tot gevolg hebben. Hoe meer de kosten met de opbrengsten in evenwicht zijn hoe minder groot verschillen tussen het saldo en de ncw worden.

Tot slot: Bij de uitkomst van deze berekening moet opgemerkt worden dat het in dit stadium nog echt indicatief is. Gebaseerd op een schetsplan, indicatief ruimtegebruik, aannames en kengetallen. Bij een verdere uitwerking kan dit bedrag verder ingekaderd worden en nog sterk afwijken. Zoals eerder beschreven zijn er bijvoorbeeld geen substantiële investeringen in de omgeving meegenomen. Daarnaast kan uit een verdere uitwerking naar voren komen dat er meer woningen in het gebied passen dan nu als uitgangspunt is genomen. Dit kan een positief effect hebben op het resultaat. Ook wijzigingen in de ambities met betrekking tot de woningbouwprogrammering zullen een (behoorlijk) effect hebben op het resultaat. Daarnaast hebben conjuncturele effecten (economische voor- of tegenspoed, inflatie) zijn weerslag op een project met een lange looptijd.