

Planexploitatie & waterwonen

Hoe maak ik een Planexploitatie?



Anke Sieverink & Steven de Boer

Even kennismaken



■ Steven de Boer

- Tot 1 november DHV, afdeling stedelijk water, daarna steven.de.boer@hotmail.nl
- 8 jaar ervaring met drijvend bouwen en waterwonen: techniek, regelgeving en financiën
- Voer Helpdesk Waterwonen uit voor IenM

■ Anke Sieverink

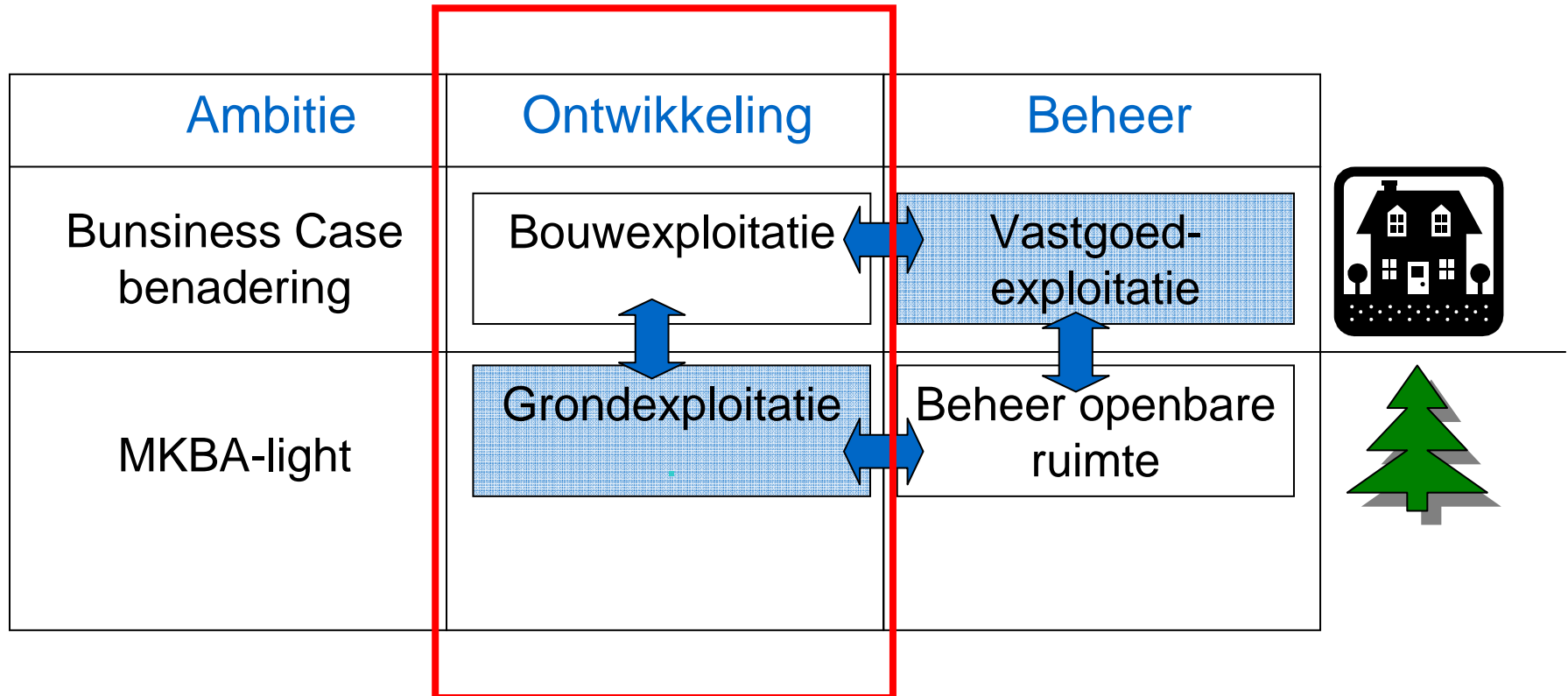
- DHV, afdeling plan- en vastgoedeconomie
- 5 jaar ervaring met de financiële haalbaarheid van diverse gebiedsontwikkelingen

Hoe maak ik een Planexploitatie?

- Uitleg planexploitaties
- Toelichting case waterwonen
- Opstellen planexploitatie (in subgroepen)
- Ieders resultaten naast elkaar
- Presentatie van analyse waterwonen IJburg, Leidsche Rijn en Nieuwland

Na afloop weet je welke factoren de waarde van een plan bepalen en waar de belangrijkste knoppen zitten om die waarde te vergroten.

Financiële haalbaarheid



Rekenen aan de grondexploitatie: residuele grondwaarde berekening



Bouwexploitatie - projectontwikkelaar

Opbrengsten Verkoopprijs (VON)
Kosten BTW Bouwkosten Bijkomende kosten AK Winst & risico
Saldo Grondprijs (residueel)

Grondexploitatie - gemeente

Opbrengsten Subsidies Grondprijs
Kosten Sloopkosten Bouw- en woonrijp maken Plankosten Bijdragen
Saldo Grondprijs (kaal) cq. verwervingsprijs

Onderhandeling

Residuele grondwaarde berekening: grote posten



Bouwexploitatie - projectontwikkelaar

Opbrengsten

Verkoopprijs (VON)

Kosten

BTW

Bouwkosten

Bijkomende kosten

AK

Winst & risico

Saldo

Grondprijs (residueel)

Grondexploitatie - gemeente

Opbrengsten

Subsidies

Grondprijs

Kosten

Sloopkosten

Bouw- en woonrijp maken

Plankosten

Bijdragen

Saldo

Grondprijs (kaal) cq.
verwervingsprijs

Kosten bouw- en woonrijp maken



- Grondwerken (ophogen en egaliseren)
- Riolering
- Nutsvoorzieningen
- Water
- Groen (parken, bomen en speelplaatsen)
- Verharding ((bouw)wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaats, plein)
- Lichtmasten en brandkranen
- Kunstwerken (bruggen, viaducten, kademuren)

Bouw- en woonrijp maken



Bouwkosten



Verkoopprijs



Soort water bepaalt de verwachte grondwaarde

- Stedelijk:
 - IJburg, Amsterdam
 - Terwijde, Utrecht
- Villawijk
 - Booneiland, Almere
- Landelijk
 - Woonboten aan de Vecht
- Recreatief buitendijks:
 - Gouden Ham, Maasbommel
 - Marina Oolderhuuske, Roermond



Case: hoe hier waterwonen & wat is de grondwaarde?



Case



- Je bent vrij om te kiezen in:
 - Typologie van het gebied
 - Bouwtechniek: drijvend of niet
 - Vorm: 1 of meer rijen dik (sloot of vierkant)
 - Oever: kademuur, damwand, talud, ...
 - Ontsluiting: steiger, loopplank, ...
 - Buitenruimte: tuin, terras, fietsenstalling, ...
 - ... als je maar een bijpassende VON-prijs neemt!

- Hand-out planexploitatie berekening
- Onderling overleg mag, wordt zelfs gewaardeerd
- Nadenken over de posten is belangrijker dan de uitkomst



Ga je gang!

Analyse grondwaarde van drie waterwoonprojecten



Woningen in het water in VINEX-wijk

- Utrecht Terwijde, drijvende woningen
- Amsterdam IJburg, drijvende woningen
- Amersfoort Nieuwland, vaste woningen

Geen woonboten, recreatie- of paalwoningen

Doel is niet om grondexploitatie optimaal te reconstrueren, maar de grondwaarde toont de kwaliteiten van ieder ontwerp

Cruciaal: toerekening ruimte



Water: 300 m²
per
waterwoning

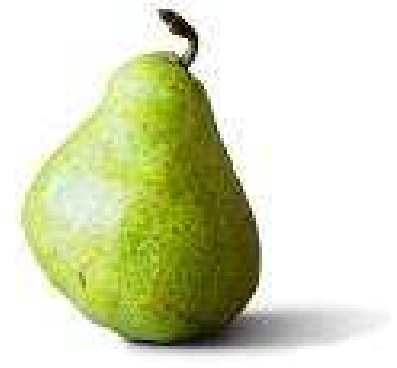
Weg: 1/3 voor
waterwoning,
2/3 voor vaste
woningen



Waarschuwing!!



Want nu komen er prijzen...
... en die kloppen nooit!!



- Waarde is locatie, locatie, locatie!
- Ieder geval is anders
- Ik weet het niet want ik ben geen leverancier
- Als je het beter weet: laat het maar horen!

Vergelijking op kenmerken



	Terwijde	IJburg	Nieuwland
Fundering	Drijvend	Drijvend	Vast
Woningtype	Vrijstaand	Vrijstaand	2 onder 1 kap
Buitenruimte	Dakterras + drijvend terras	Dakterras + drijvend terras	Vaste tuin + terras
Ordering	Lineair	Meerdere rijen	Lineair
Oever	Damwand	Kademuur	Zacht
Meterkast	In fietsen- schuur	Op steiger	In woning
Juridische status	Roerend, woonschip	Onroerend? Conform bouwbesluit??	Onroerend, conform bouwbesluit

Grondwaarde waterwoningen



	Terwijde	IJburg	Nieuwland
VON-prijs	€ 387.000	€ 645.500	€ 395.000
BTW	€ 61.790	€ 103.000	€ 63.000
Bouwkosten ¹⁾	€ 215.500	€ 309.000	€ 226.500
Bouw- en woonrijp maken ²⁾	€ 87.500	€ 67.500	€ 20.000
Grondwaarde	€ 22.170 € 50/m ²	€ 166.000 € 377/m ²	€ 85.500 € 190/m ²

Toch is de grond geld waard; als het water verplicht is, kan je er zo nog geld aan verdienen

- 1) Bouwkosten inclusief bijkomende kosten, AK en winst&risico
- 2) Bouw- en woonrijp maken inclusief onvoorzien en plankosten

Meerwaarde en meerkosten



- Meerwaarde van een waterwoning
5 tot 10%, of € 16.000 tot €50.000
- Hogere bouwkosten

- Meerkosten bouw- en woonrijp maken

- Verschil in grondwaarde

Meerwaarde van een waterwoning



- Alterra onderzoek: meerwaarde van water 28%
 - Binnen 1000 m van een meer: 7%
 - Zicht op water: 10%
 - Tuin aan het water: 11%
- OTB onderzoek: meerwaarde water in groene woonomgeving 5%
- Overlast door muggen en stank geeft minderwaarde
- Nichemarkten zijn niet vergelijkbaar met massamarkt
- De gevonden 5-10% is geloofwaardig

Meerwaarde en meerkosten



- Meerwaarde van een waterwoning
5 tot 10%, of € 16.000 tot €50.000
- Hogere bouwkosten
5 tot 20%, of €12.000 tot €45.000
- Meerkosten bouw- en woonrijp maken
0 tot €65.000
- Verschil in grondwaarde

Oevervarianten en hun kosten



IJburg

kademuur

€ 2.500/m



Terwijde

Damwand beton

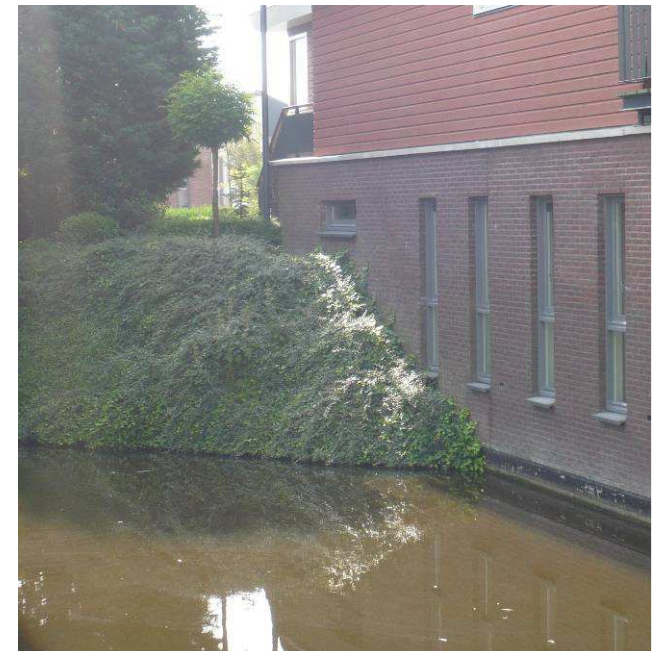
€ 1.600/m



Nieuwland

Zachte oever

€ 20/m



Onsluitingsvarianten en hun kosten



IJburg

Steiger: € 1.000/m²,
3-5 m breed, 15 m
lang, € 55.000/woning



Terwijde

Loopplank
€ 5.000/stuk



Nieuwland

Oprit: € 0??



Meerwaarde en meerkosten



- Meerwaarde van een waterwoning
5 tot 10%, of € 16.000 tot €50.000
 - Hogere bouwkosten
5 tot 20%, of €12.000 tot €45.000
 - Meerkosten bouw- en woonrijp maken
0 tot €65.000
 - Verschil in grondwaarde
-€70.000 tot +€4.000
- Drijvend***
- Drijvend***

Conclusies



- Waterwonen kan lonen, maar dat is niet vanzelfsprekend
- **Drijven** is financieel niet aantrekkelijk als 't ook **vast** kan
- Meerwaarde compenseert hogere bouwkosten
- Meerkosten inrichting maken grondwaarde lager
 - Oever, ontsluiting en locatiekosten zijn bepalende ontwerpkeuzes!
- Grondwaarde wel positief: water levert zo geld op
- Ruimte voor optimalisatie: terras op het water in Nieuwland, gedeelde loopplank in Terwijde, ...