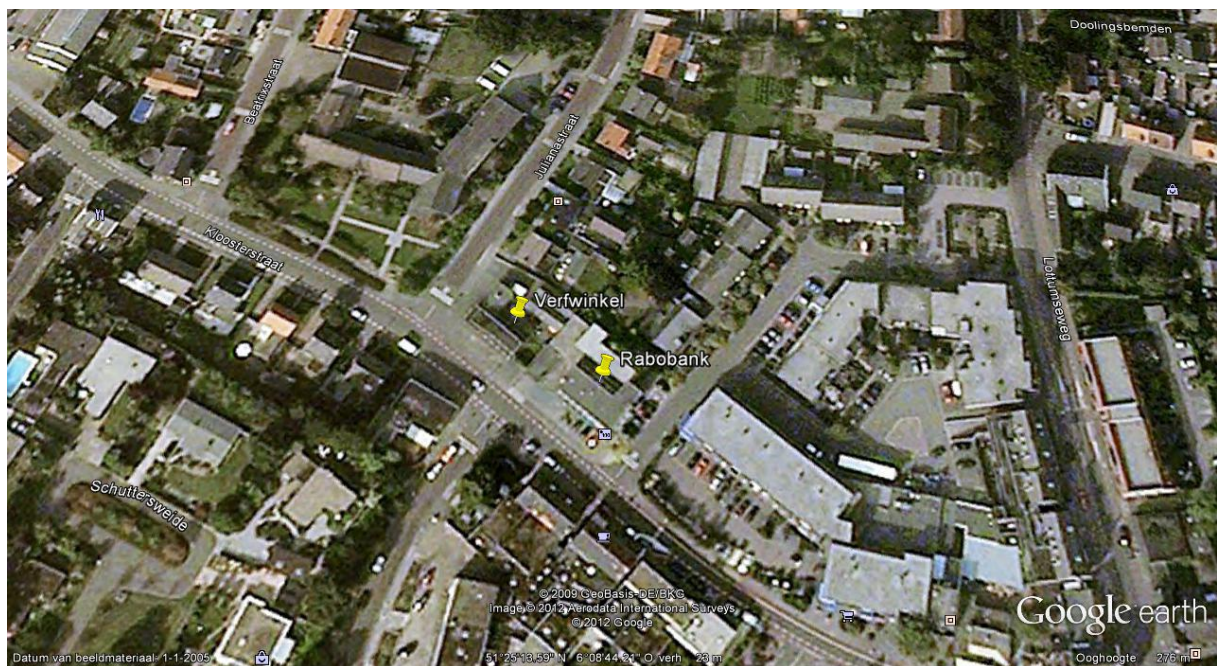


Gemeente Horst aan de Maas

Locatie Rabobank/verfwinkel aan de Kloosterstraat te Grubbenvorst

Revisie grondwaardeberekening



### Vraagstelling

In september 2008 heeft Metrum in opdracht van de gemeente Horst aan de Maas een comperatieve residuele grondwaardeberekening opgesteld voor de locatie Rabobank/verfwinkel, gelegen aan de Kloosterstraat te Grubbenvorst.

De gemeente was voornemens de huidige supermarkt (Jan Linders) te verplaatsen naar deze locatie en had in het kader van de te voeren onderhandelingen met de mogelijke ontwikkelende partij(en), behoefte aan een marktconform berekende opbrengstpotentie, bepaald op basis van de comperatieve residuele grondwaardemethodiek.

Het programma ging uit van de realisatie van circa 1.400m<sup>2</sup> bvo supermarkt en een 12-tal appartementen daarboven inclusief gebouwd ondergronds parkeren (bijlage A).

In juni 2010 is de verkoopovereenkomst tussen gemeente Horst aan de Maas en Suyderland Venrode B.V. getekend, betreffende voornoemde locatie met een omvang van circa 2.200 m<sup>2</sup>.

In de verkoopovereenkomst is een bouwplicht opgenomen die uitgaat van de vestiging van een supermarkt van ten minste 1.400 m<sup>2</sup> bvo, maximaal 20 appartementen in 3 lagen met een totale oppervlakte van circa 1.900 m<sup>2</sup> gbo en een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de appartementen rekening houdend met 1,3 parkeerplaats per appartement.

Anno 2012 wordt de gemeente inzake deze verkoopovereenkomst aangesproken op staatssteun. Om die reden is een revisie van de comperatieve residuele grondwaardeberekening uit 2008 noodzakelijk op basis van het in de verkoopovereenkomst opgenomen programma alsmede op peildatum 2010.

### Aanpak

De verschillen tussen de programmatische uitgangspunten uit 2008 (schetsontwerp) en zoals deze in 2010 zijn vastgelegd in de verkoopovereenkomst (voorlopig ontwerp), zijn in de comperatieve residuele grondwaardeberekening bijgewerkt (zie bijlage B / groene cellen).

Daarnaast zijn de parameters op peildatum 2010 gebracht (zie bijlage B / gele cellen). Daartoe is gebruik gemaakt van de comperatieve methode, alsmede extrapolatie en interpolatie van de gehanteerde waarden.

De opbrengstwaarde van de supermarkt wordt bepaald middels een beleggingswaardeberekening, waarbij de huuropbrengsten worden gekapitaliseerd aan de hand van een rendementseis (BAR). Als opbrengstwaarde voor de appartementen geldt de verkoopprijs (VON).

### Resultaat

Programmatisch zijn de vierkante meters bvo inzake de supermarkt in de verkoopovereenkomst identiek aan de aanname uit 2008, beiden 1.400 m<sup>2</sup>.

Het verschil zit in het aantal appartementen. In 2008 was het uitgangspunt 12 appartementen in 2 lagen (boven de supermarkt): in de verkoopovereenkomst wordt uitgegaan van 20 appartementen. Inherent aan meer appartementen is de toename van het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage (20 → 26).

De aanpassing op de huuropbrengst per m<sup>2</sup> gbo/vvo ad € 137,- (was € 130,-) en het bruto aanvangsrendement van 6,5% (was 6,4%) met betrekking tot de functie supermarkt, zijn gebaseerd op het onderzoek van DTZ uit 2011 inzake de kenmerken van supermarktbeleggingen.

De wijziging van de von-prijs voor de appartementen ad € 2.072,-/m<sup>2</sup> gbo (was € 2.350,-), is een resultante van comperatief vergelijk met een aantal kadastrale transacties uit de periode 2009-2010, NVM marktgegevens omtrent de regio Noord Limburg, woningmarktcijfers inzake appartementen in Horst aan de Maas uit de periode 2007-2011 en actuele internetinformatie omtrent beschikbare appartementen in de regio (zie bijlage C).

De gewijzigde aanneemsom (bouwkosten) inzake de supermarkt ad € 845,-/m<sup>2</sup> bvo (was € 900,-) is gebaseerd op actuele prijsinformatie (Bouwkostenkompas 2012 regio Limburg).

Ter illustratie: supermarkt als plintfunctie

De aanneemsom (bouwkosten) voor de appartementen ad € 925,-/m<sup>2</sup> bvo (was € 900,-) en parkeergarage ad € 720,-/m<sup>2</sup> bvo (was € 700,-) zijn op basis van BDB indexcijfers geïndexeerd.



Noot: het verschil tussen de output- en de inputindex loopt vanaf 2009 fors op: daadwerkelijke kostenstijgingen zoals die van materialen en lonen, worden niet volledig doorberekend in de prijs.

### Conclusie

Op basis van de combinatie van het grotere bouwvolume en de gewijzigde parameters, waaronder die van de dalende von-prijs per m<sup>2</sup> gbo het meest pregnant, blijkt de grondwaarde op peildatum 2010 ad circa € 911.500,- op een nagenoeg vergelijkbaar prijsniveau uit te komen, als welke in 2008 is berekend.

### Nota bene

In een recente behandeling door de ABRvS inzake een vergelijkbare case (gemeente Someren), is vastgesteld dat “in de periode van 1 januari 2009 tot 1 mei 2010 geen sprake is geweest van waardeverandering” (waardering ruwe bouwgrond; voor het vrijstellingsgebied ging het deels om uitgeefbare bouwrijpe grond).

Noot: voor de periode 1 mei 2010 tot 1 januari 2012 is gesteld dat wél sprake is van waardeverandering (i.c. substantiële waardevermindering).

Vergelijk van de in de verkoopovereenkomst als zodanig benoemde koopprijs ad € 700.000,- met de waardering zoals in bovenstaande conclusie opgenomen, is feitelijk onjuist.

Immers wordt de verplichting van koper tot het renoveren van de bestaande gevel van complex Zumpel, 1op1 gekoppeld aan/in deze verkoopovereenkomst. In de met deze renovatie gemoeide kosten, welke worden geraamd in een bandbreedte van € 245.000,- tot € 310.000,- (zie bijlage D), voorziet de gemeente in een bijdrage van € 200.000,- welke op de koopprijs in mindering wordt gebracht.

Daarnaast wordt koper verplicht tot aankoop en verbouw van het pand Kloosterstraat 17 ten behoeve van de bewoner van de bovenwoning ter plaatse van de Rabobank.

Omtrent de omvang van de ondergrondse parkeergarage is in de verkoopovereenkomst de factor 1,3 parkeerplaats per appartement opgenomen. Uitgaande van 30 m<sup>2</sup> per parkeerplaats derhalve een omvang van circa 780 m<sup>2</sup>. Recente informatie duidt op de realisatie van een ondergrondse parkeergarage van circa 1.470 m<sup>2</sup> (extra vierkante meters worden benut ten behoeve van bergingen en een grote fietsenstalling) ergo een extra kostenpost voor de koper en daarmee - residueel - een negatief effect op de grondwaarde.

Evenzo zou de realisatie van (extra) parkeerplaatsen op het maaiveld ten behoeve van en ten laste van de (uitbreiding) supermarkt een negatief effect op de grondwaarde hebben betekend. De aanleg van deze parkeerplaatsen is derhalve in het Herinrichtingsplan Centrum Grubbenvorst opgenomen.

### Per saldo

Het totaalplaatje toont aan dat met de feitelijke koopprijs van € 900.000,- voor de locatie Rabobank/verfwinkel door de gemeente Horst aan de Maas in 2010 een marktconforme, zelfs hogere grondprijs is gerealiseerd.

## Residuele grondwaarde

Basisgegevens	Locatie Supermarkt e.o.			
	supermarkt	appartementen	parkeren	TOTAAL
huur / koop	huur	koop	koop	
bouwla(a)g(en)	bg	max. 2,0 lagen	-1,0 lagen	
parkeren / berging	-	+pk		
aantal	1	12	ca.20	
kaveloppervlak	2.100	120	-	2.100
FSI (bvo / kavel)	0,69	0,83	-	
BVO	1.440	100	30	3.240
vormfactor (bvo/gbo)	0,85	0,90	-	
GBO/MVO	1224	90	-	
<b>Opbrengsten</b>	incl. pp	incl. pp		
huuropbrengst (supermarkt: excl. BTW / wonen: incl. BTW)	€ 130 per m2 wo / BAR: 6,4%			
verkoopopbrengst kaveloppervlak (excl. BTW)	-	0	0	
verkoopopbrengst VON (incl. BTW) per GBO (incl. pp)	-	2.350	0	
Opbrengsten totaal (gem.)	incl. BTW 2.947.125	211.506	0	5.485.194
	excl. BTW 2.476.576	177.736	0	4.609.407
<b>Stichtingskosten (geaggregeerd niveau)</b>				
Anneemsom per m2 BVO (marge)	800-1000	800-1000	600-800	-
Anneemsom per m2 BVO (gehanteerd)	900	900	700	863
<b>A. Anneemsom</b>	m2 1.296.000	90.000	21.000	2.796.000
<b>B. Bijkomende kosten (over A)</b>	18,00% 233.280	16.200	3.780	503.280
<b>C. Renteverliezen (over A en B)</b>	4,00% 61.171	4.248	991	131.971
<b>D. Algemene kosten, Winst en Risico (over A, B en C)</b>	8,00% 127.236	8.836	2.062	274.500
<b>Stichtingskosten totaal (excl. grond)</b>	<b>1.717.687</b>	<b>119.284</b>	<b>27.833</b>	<b>3.705.751</b>
<i>Totale stichtingskosten per m2 bvo</i>	1.193	1.193	928	1.144
<b>Residueel (sub)totaal</b>	<b>758.889</b>	<b>58.452</b>	<b>-27.833</b>	<b>903.655</b>
<i>Grondquote</i>	30,64%	32,89%	0,00%	19,60%
<i>Grondprijs per m2 uitgifte</i>	361	487		430
<i>Grondprijs per m2 bvo</i>				

## Residuele grondwaarde

		Locatie Supermarkt e.o.			
		supermarkt	appartementen	parkeren	TOTAAL
<b>Basisgegevens</b>					
huur / koop		huur	koop	koop	
bouwla(a)g(en)		bg	max. 3,0 lagen	-1,0 lagen	
parkeren / berging		-	+pk		
aantal		1	20	ca.26	
kaveloppervlak		2.084	150	-	2.084
FSI (bvo / kavel)		0,67	0,70	-	
BVO		1.400	105	30	4.280
vormfactor (bvo/gbo)		0,85	0,90	-	
GBO /VO		1190	95	-	
<b>Opbrengsten</b>		incl. pp	incl. pp		
huuropbrengst (supermarkt: excl. BTW / wonen: incl. BTW)		€ 137 per m2 wo / BAR: 6,5%			
verkoopopbrengst kaveloppervlak (excl. BTW)		-	0	0	
verkoopopbrengst VON (incl. BTW) per GBO (incl. pp)		-	2.072	0	
Opbrengsten totaal (gem.)		incl. BTW 2.984.703	195.766	0	6.900.028
		excl. BTW 2.508.154	164.509	0	5.798.343
<b>Stichtingskosten (geaggregeerd niveau)</b>					
Aanneemsom per m2 BVO (marge)		0	0	0	-
Aanneemsom per m2 BVO (gehanteerd)		845	925	720	861
<b>A. Aanneemsom</b>	m2	1.183.000	97.125	21.600	3.687.100
<b>B. Bijkomende kosten (over A)</b>	18,00%	212.940	17.483	3.888	663.678
<b>C. Renteverliezen (over A en B)</b>	4,00%	55.838	4.584	1.020	174.031
<b>D. Algemene kosten, Winst en Risico (over A, B en C)</b>	8,00%	116.142	9.535	2.121	361.985
<b>Stichtingskosten totaal (excl. grond)</b>		1.567.920	128.727	28.628	4.886.794
<i>Totale stichtingskosten per m2 bvo</i>		1.120	1.226	954	1.142
<b>Residueel (sub)totaal</b>		940.234	35.782	-28.628	911.549
<i>Grondquote</i>		37,49%	21,75%	0,00%	15,72%
<i>Grondprijs per m2 uitgifte</i>		451	239		437
<i>Grondprijs per m2 bvo</i>					

<b>Kadastertransacties 2009-2010 appartementen</b>					
	kk	von	m2 gbo	€/m2 gbo	
LOTTUMSEWG 7	177.500	188.150	100	1.882	centrum
LOTTUMSEWG 6	185.000	196.100	105	1.868	centrum
PROF LINSSENLN 2 A2	165.000	174.900	100	1.749	buiten centrum
PROF LINSSENLN 2 A5	165.000	174.900	100	1.749	buiten centrum

<b>NVM internet info regionaal</b>			
	2007/2008	2010	
von-prijzen appartementen	225.000	208.000	-7,6% regio Limburg Venlo

<b>Woningmarktcijfers.nl internetinfo Horst aan de Maas appartementen 2007-2011</b>			
	2007/2008	2011	
von-prijzen appartementen: circa 85 transacties	170.000	116.000	-31,8%

<b>Woningmarktcijfers.nl internetinfo appartementen 2007-2011</b>			
	2007/2008	2011	
von-prijzen appartementen Roermond	180.000	167.000	-7,2%
von-prijzen appartementen Venlo	126.000	116.000	-7,9%

<b>Funda 20120220 appartementen</b>					
	von	m2 gbo	€/m2 gbo		
Kloosterstraat OpSantfort	259.000	146	1.774	centrum	nieuwbouw
Lottumseweg 13a maisonette	215.000	120	1.792	centrum	nieuwbouw
Pastoor Vullingsplein 11a	169.500	92	1.842	centrum	bestaand

Het resultaat Woningmarktcijfers.nl internetinfo Horst aan de Maas appartementen 2007-2011 vertoont een scherpe afwijking van het 'gemiddelde beeld'. Aangezien deze informatie specifiek betrekking heeft op appartementen in Horst aan de Maas (=bouwplan locatie Rabobank/verfwinkel), is dit effect wel deels meegewogen in de bepaling van het correctie percentage welke is toegepast op de von-prijs per m2 gbo zoals deze in 2008 in de grondwaardeberekening is gehanteerd.

	2008	2010	
von-prijs per m2 gbo	2.350	<b>2.072</b>	-12%

Bijlage D raming 17 december 2009 inzake renovatiekosten bestaande gevel complex Zumpel

Basis renovatie appartementen De Zumpel (na bezuinigingsronde):	Bedragen in Euro excl. btw	Bedragen in Euro incl. btw
• Begroting Boers	225.587,21	
• constructeur incl. fundatie-onderzoek	5.500,00	
• architect	7.600,00	
• projectmanagement en bouwtoezicht	3.500,00	
• bouwleges	<u>3.000,00</u>	
Basis investeringskosten	245.187,21	291.772,78
Pos. A. Daken/gotten cf. oorspronkelijk plan	47.150,00	56.108,50
Pos. B. transparanter maken borstweringen, stelpost	7.500,00	8.925,00
Pos. C. Nieuwe entree pui voor de appartementen	10.685,00	12.715,15

Een tweetal relevante passages uit mailwisseling tussen de gemeente en Wonen Horst:

*"..... dat Wonen Horst niet in dit project investeert en dat*

*jullie de kosten van de upgrading van de gevels op de verdiepingen volledig*

*voor jullie rekening nemen."*

en

*"Er staat nog geen duur groot onderhoud voor de gevels in de meerjarenbegroting. Omdat*

*enkele bouwkundige details eerder vervangen worden door de upgrading van de*

*gevels zal dit waarschijnlijk leiden tot minder kosten. Omdat er echter ook*

*enkele bouwkundige onderdelen veranderd of toegevoegd worden, zal dit op den*

*duur leiden tot meer onderhoudskosten. Denk bijvoorbeeld aan de uitbreiding*

*van het gemetselde geveloppervlak."*