

Notitie

Opdrachtgever : Gemeente Lochem
Steller : 5.1.2e & 5.1.2e (PAS bv.)
Project : Kernvisies Lochem
Status : Geheim en concept
Onderwerp : Complexwaardeberekening Kernvisies Lochem
Datum : 19-05-2023

1 Samenvatting

1. Inleiding, conclusie en advies

Binnen de gemeente Lochem (hierna: gemeente) liggen diverse uitleglocaties aan de randen van de verschillende dorpskernen. In de kernvisie Wonen zijn diverse locaties aangemerkt als mogelijke woningbouwlocaties. De gemeente is niet overal eigenaar van deze gronden. Om die reden is de gemeente aan het verkennen of het mogelijk is om locaties voor woningbouwontwikkeling te verwerven.

De gemeente heeft PAS bv gevraagd om een globale complexwaardeberekening op te stellen voor deze locaties. Indien de complexwaarde financieel positief is, is dat de waarde waarvoor de gemeente deze gronden maximaal kan verwerven om tot een financieel sluitende exploitatie te kunnen komen.

In het kader van mogelijke verwerving is de complexwaarde van vijf locaties berekend:

1. Barchem Zuid Oost
2. Gorssel Smitskamp
3. Gorssel Noord Oost fase 1 & 2
4. Eefde Sportvelden
5. Harfsen Zuid West

Naast deze vijf locaties heeft de gemeente ook al 2 projecten welke wel in volledig eigendom van de gemeente zijn tot haar beschikking:

6. Lochem Oost
7. Almen Zuid 2B

In deze notitie wordt kort toegelicht wat de omvang van het plangebied is, het programma en complexwaarde per locatie/ project. Vervolgens wordt het

totaaloverzicht van deze 7 locaties en projecten in een tabel weergegeven. Aanvullend hierop is het resultaat per locatie inzichtelijk gemaakt indien er voor € ^{5.1.2f} p/m² verworven zou worden en wat het financiële resultaat op totaalniveau dan bedraagt. Dit is weergegeven in bijlage 1.

Conclusie & advies

Op basis van aangeleverde informatie is de conclusie en het advies als onderstaand.

- Op basis van de ontvangen informatie kunnen er ten minste 685 woningen gerealiseerd worden. Omdat er ruimte is voor verdichting kan dit aantal nog verder oplopen tot ruim 700.
- Indien de nog te verwerven locaties tegen een complexwaarde van € ^{5.1.2f} p/m² verworven moeten worden bedraagt het totaalresultaat op van alle locaties en projecten € ^{5.1.2f} op eindwaarde. Het positieve resultaat is te verklaren doordat het resultaat op eindwaarde van Lochem Oost € ^{5.1.2f} bedraagt.
- De woningbouwlocaties hebben conform de addendum een woonprogramma bestaande uit 40% in het betaalbare segment. Dit resulteert in een complexwaarde van circa € ^{5.1.2f} p/m² bij een dichtheid van 15-20 woningen per hectare.
- Indien een locatie alleen uit betaalbaar bestaat, of in combinatie met een zeer gering deel middeldure koop of dure koop, is het verwachte financieel resultaat negatief.
- Indien de gronden tegen een waarde van € ^{5.1.2f} p/m² verworven zouden moeten worden, moet bij een programma conform de addendum, een woningdichtheid van ca. 20-25 woningen per hectare gerealiseerd worden om tot een financieel sluitend resultaat te komen. Het e.e.a. is afhankelijk van aanpassingen in de openbare ruimte. Denk hierbij aan ontsluitingen van het plangebied. Indien deze aanpassingen aan de orde zijn nemen de kosten toe en moet een dichtheid van 23-25 woningen per hectare gerealiseerd worden om tot een financieel sluitend resultaat te kunnen komen.

Risico's

Op dit moment is er veel onzekerheid in de woningmarkt. In 2022 zijn de hypotheekrente en de bouwkosten fors gestegen. Dit zet de betaalbaarheid van nieuwbouw onder druk. Op dit moment gaan veel nieuwbouwprojecten niet door omdat woningen niet verkocht raken. Op dit moment lijkt de markt zich te stabiliseren. Echter is niet duidelijk hoe de markt zich ontwikkelt. Indien de rente nog verder stijgt of de bouwkosten toenemen, kan de woningmarkt verder onder druk komen te staan waardoor financiële risico's toenemen.

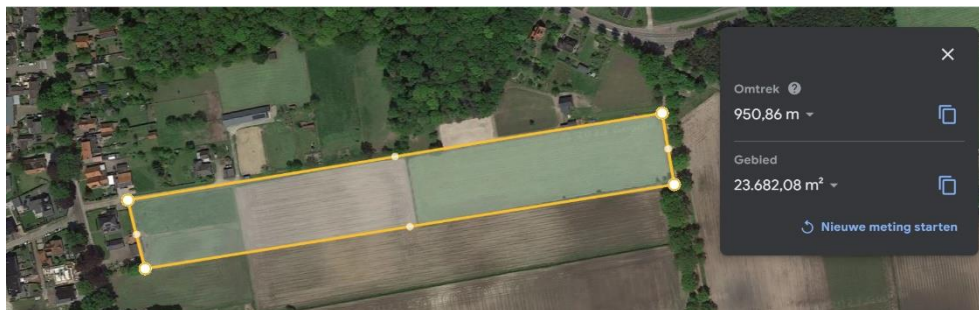
2. Locaties

Omdat de programmatische uitgangspunten van Lochem Oost, Harfsen West en Almen Zuid 2B al bekend zijn worden onderstaand Barchem Zuid Oost, Gorssel Smitskamp, Gorssel Noord Oost Fase 1 & 2 en Eefde Sportvelden toegelicht.

2.1 Barchem Zuid Oost

Plangebied

Het plangebied Barchem Zuid Oost heeft een omvang van ca. 23.500m² en is als onderstaand weergegeven.



Programmatische uitgangspunten

Het programma voor Barchem Zuid Oost is als onderstaand weergegeven.

Segment	eenh	perc.
Sociale huur	5	14%
Goedkope koop	2	6%
Betaalbare koop	7	20%
Middeldure koop	10	30%
Dure koop	11	30%
Totaal	35	100%

Resultaat (incl. infrastructurale aanpassingen etc.)

Omschrijving	1. Barchem Zuid Oost	
Kosten incl. rente en indexatie	€	5.1.2f
Opbrengsten incl. indexatie	€	5.1.2f
Eindwaarde	€	5.1.2f
NCW complexwaarde	€	5.1.2f
Omvang plangebied		5.1.2f
Complexwaarde p/m ² plangebied	€	5.1.2f
Aantal woningen		35
Woningen per hectare		15
Verwervingskosten bij € p/m ²	€	5.1.2f
Totale kosten bij verwerving € p/m ² incl. rente en indexatie	€	5.1.2f
Resultaat EW	€	5.1.2f

2.2 Gorssel Smitskamp

Plangebied

Het plangebied Gorssel Smitskamp heeft een omvang van ca. 13.000m² en is als onderstaand weergegeven.



Programmatische uitgangspunten

Het programma voor Gorssel Smitskamp is als onderstaand weergegeven.

Segment	eenh	perc.
Sociale huur	6	20%
Goedkope koop	-	0%
Betaalbare koop	6	20%
Middeldure koop	9	30%
Dure koop	9	30%
Totaal	30	100%

Resultaat (incl. infrastructurele aanpassingen etc.)

Omschrijving	2. Gorssel Smitskamp
Kosten incl. rente en indexatie	€ 5.1.2f
Opbrengsten incl. indexatie	€ 5.1.2f
Eindwaarde	€ 5.1.2f
NCW complexwaarde	€ 5.1.2f
Omvang plangebied	5.1.2f
Complexwaarde p/m ² plangebied	€ 5.1.2f
Aantal woningen	30
Woningen per hectare	23
Verwervingskosten bij € 5.1.2f p/m ²	€ 5.1.2f
Totale kosten bij verwerving € 5.1.2f p/m ² incl. rente en indexatie	€ 5.1.2f
Resultaat EW	€ 5.1.2f

2.3 Gorssel Noord Oost Fase 1

Plangebied

Het plangebied Gorssel Noord Oost Fase 1 heeft een omvang van ca. 57.000 m² en is als onderstaand weergegeven. Het betreft het gearceerde zuidelijke deel van de twee fases.



Programmatische uitgangspunten

Het programma voor Gorssel Noord Oost Fase 1 is als onderstaand weergegeven.

Segment	eenh	perc.
Sociale huur	30	33%
Goedkope koop	-	0%
Betaalbare koop	18	20%
Middeldure koop	18	20%
Dure koop	24	27%
Totaal	90	100%

Resultaat (incl. infrastructuurle aanpassingen etc.)

Omschrijving	3. Gorssel Noord-Oost Fase 1	
Kosten incl. rente en indexatie	€	5.1.2f
Opbrengsten incl. indexatie	€	5.1.2f
Eindwaarde	€	5.1.2f
NCW complexwaarde	€	5.1.2f
Omvang plangebied		5.1.2f
Complexwaarde p/m ² plangebied	€	5.1.2f
Aantal woningen		90
Woningen per hectare		16
Verwervingskosten bij € ^{5.1.2f} p/m ²	€	5.1.2f
Totale kosten bij verwerving € ^{5.1.2f} p/m ² incl. rente en indexatie	€	5.1.2f
Resultaat EW	€	5.1.2f

2.4 Gorssel Noord Oost Fase 2

Plangebied

Het plangebied Gorssel Noord Oost Fase 2 heeft een omvang van ca. 37.000 m² en is als onderstaand weergegeven. Het betreft het niet gearceerde noordelijke deel van de twee fases.



Programmatische uitgangspunten

Segment	eenh	perc.
Sociale huur	10	20%
Goedkope koop	-	0%
Betaalbare koop	22	20%
Middeldure koop	42	30%
Dure koop	36	30%
Totaal	110	55%

Resultaat (incl. infrastructuurele aanpassingen etc.)

Omschrijving	4. Gorssel Noord-Oost Fase 2	
Kosten incl. rente en indexatie	€	5.1.2f
Opbrengsten incl. indexatie	€	5.1.2f
Eindwaarde	€	5.1.2f
NCW complexwaarde	€	5.1.2f
Omvang plangebied		5.1.2f
Complexwaarde p/m2 plangebied	€	5.1.2f
Aantal woningen		110
Woningen per hectare		30
Verwervingskosten bij € p/m2	€	5.1.2f
Totale kosten bij verwerving € p/m2 incl. rente en indexatie	€	5.1.2f
Resultaat EW	€	5.1.2f

2.5 Eefde Sportvelden

Plangebied

Het plangebied Eefde Sportvelden heeft een omvang van ca. 13.500 m² en is als onderstaand weergegeven.



Programmatische uitgangspunten

Segment	eenh	perc.
Sociale huur	9	30%
Goedkope koop	6	20%
Betaalbare koop	15	50%
Middeldure koop	-	0%
Dure koop	-	0%
Totaal	30	100%

Resultaat (incl. infrastructurale aanpassingen etc.)

Omschrijving	5. Eefde Sportvelden
Kosten incl. rente en indexatie	€ 5.1.2f
Opbrengsten incl. indexatie	€ 5.1.2f
Eindwaarde	€ 5.1.2f
NCW complexwaarde	€ 5.1.2f
Omvang plangebied	5.1.2f
Complexwaarde p/m ² plangebied	€ 5.1.2f
Aantal woningen	30
Woningen per hectare	22
Verwervingskosten bij €45 p/m ²	
Totale kosten bij verwerving € p/m ² incl. rente en indexatie	
Resultaat EW	€ 5.1.2f

Bijlag 1: Overzicht locaties & projecten

Omschrijving	1. Barchem Zuid Oost	2. Gorssel Smitskamp	3. Gorssel Noord-Oost Fase 1	4. Gorssel Noord-Oost Fase 2	5. Eefde Sportvelden	6. Harfsen West	7. Lochem Oost	8. Almen Zuid 2B	Totaal
Kosten incl. rente en indexatie	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f
Opbrengsten incl. indexatie	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f
Eindwaarde	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f
NCW complexwaarde	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f
Omvang plangebied	5.1.2f				5.1.2f		5.1.2f		
Complexwaarde p/m2 plangebied	€ 5.1.2e	€ 5.1.2e	€ 5.1.2e	€ 5.1.2e	€ 5.1.2e	€ 5.1.2e	€ 5.1.2e	€ 5.1.2e	
Aantal woningen	35	30	90	110	30	75	300	14	684
Woningen per hectare	15	23	16	30	22	17	27	19	
Verwervingskosten bij €45 p/m2	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f		€ 5.1.2f			
Totale kosten bij verwerving € p/m2 incl. rente en indexatie	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f		€ 5.1.2f			
Resultaat EW	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f

- **Opmerking:** voor de locaties welke al in eigendom van de gemeente is wordt niet gerekend met een verwerving van € 5.1.2e p/m2
- **Opmerking:** het resultaat van Lochem Oost is inclusief de kosten van de reeds verworven percelen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8