

080-24-041
Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk

Projectnr.

Project

Opstellen varianten 'parkeren / verkoop bouwkvavels'

Opstellen beknopt vergelijk div. varianten

Opdracht

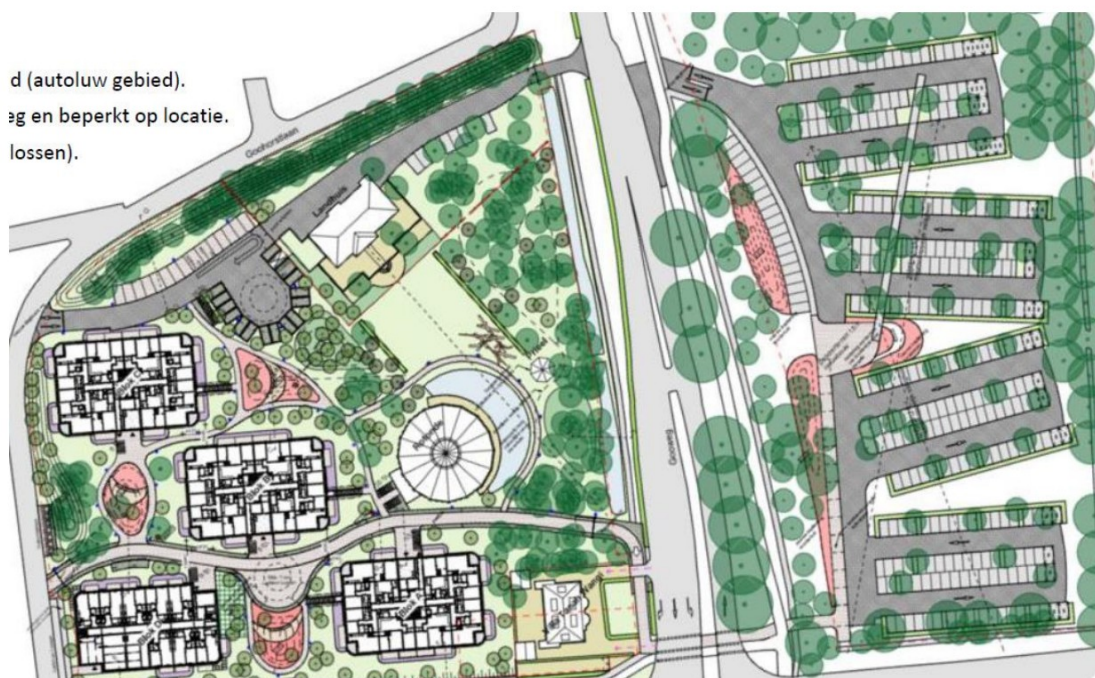
Omschrijving

Gemeente Noordwijk

Opdrachtgever

■■■■ / Interplan Bouwsupport

Contactpersoon



Gebruikte documentatie

Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk

Nabil Omari | Afdeling Acquisitie & Ontwikkeling | 28 maart 2024



Project nr : 080-24-041
Project : Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk
Opdrachtg. : Gemeente Noordwijk
Betreft : Opstellen varianten 'parkeren' / verkoop bouw kavels'
Versie : V1 d.d. 19-4-2024

Adres : Noordwijk Soort project : nieuwbouw Prijspeil : 1-apr Opsteller : RJS	Zilveren Kruis Noordwijk - Variant Achmea 	ZKN - Variant Achmea OPTIMALISATIE OPTIMALISATIES *Bouwkosten parkeren half- verdiept VERLAAGD *€/ m2 - kavelprijs n.a.v. referentie VERHOOGD *Geen openbaar gebied in m2 terrein / bouw kavels	ZKN - Variant INTERPLAN OPTIMALISATIE UITGANGSPUNTEN *Parkeren (half-) verdiept m2 vergroten á 1.500m2 bvo *€/ m2 - kavelprijs n.a.v. referentie *75% m2 terrein = bouw kavels, overige 25% = openb.gebied *Optim. herinrichting parkeerterrein (30 m2 bto per parkeerpl incl. rijbaan *32 parkeerplaatsen op ZK-locatie teruggebracht.  *Hoe om te gaan met bestaande parkeerkelder? *Nu in berekening geen rekening gehouden met bestaande parkeergarage, hier zit mogelijk ook optimalisatie.
GEBOUW Totaal bruto terreinoppervlak Parkeerterrein Gooweg : 13900 m2 bto Totaal bruto vloeroppervlak (BVO) PARKEREN (HALF-) VERDIEPT : 3150 m2 bvo Exclusief bvo m2 (half-)verdiepte bergingen appartementen Totaal aantal parkeerplaatsen PARKEREN (HALF-) VERDIEPT : 148 stuks parkeerplaatsen Totaal aantal parkeerplaatsen OP MAAIVELD (ZK locatie) : 0 stuks parkeerplaatsen Totaal aantal parkeerplaatsen OP MAAIVELD (parkeerterrein) : 181 stuks parkeerplaatsen Totaal terrein oppervlakte BOUWKAVELS (effectief) : 2250 m2 terrein opp. Totaal terrein oppervlakte Parkeerterrein (totaal 13.900 m2) : 11650 m2 terrein opp.			
B BOUWKOSTEN B.1 Bouwkosten B.1a Bouwkosten parkeerplaatsen (half-)verdiept : 148 st. € 30.450 € 4.506.600 B.1a Bouwkosten parkeerplaatsen (half-)verdiept : 3150 m2 € 1.200 € 3.780.000 B.1a Herinrichting parkeerterrein : 3660 m2 € 50 € 183.000 Totaal directe bouwkosten : € 4.506.600 B.1b Bouwplaatskosten : 1 post incl. : 1 post incl. : 1 post incl. : 1 post incl. B.1c Algemene kosten : 1 post incl. : 1 post incl. : 1 post incl. : 1 post incl. B.1d Winst & Risico : 1 post incl. : 1 post incl. : 1 post incl. : 1 post incl. B.1e CAR-verzekering : 1 post incl. : 1 post incl. : 1 post incl. : 1 post incl.	aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal TOTAAL BOUWKOSTEN € 1.431 m² bvo € 4.506.600 TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW € 4.506.600	aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal TOTAAL BOUWKOSTEN € 1.200 m² bvo € 3.780.000 TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW € 3.780.000	aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal aantal eenh. prijs/eenh. subtotalen totaal TOTAAL BOUWKOSTEN € 1.239 m² bvo € 5.763.000 TOTAAL STICHTINGSKOSTEN EXCL. BTW € 5.763.000
	2. WONINGBOUW • Plangebied: 3.000 m2. ➢ Openbaar: 750 m2 (25%). ➢ Bouwgrond: 2.250 m2 (75%). • Bouwkavel: 450 m2. • Bouwkavels: 5. • Kavel: € 295.500,-. • GREX-opbrengst: € 1,48 mln. • GREX-kosten: € 0,35 mln. TOTAAL OPBRENGSTEN € 1,13 mln.	Ref. vraagprijs bouw kavels (€ 1.275 / m2 incl. btw) Oude Zeeweg 10 - 3 2201 TB Noordwijk (ZH) Middengebied Zuid 722 m² perceel € 920.000 k.k. Wat worden mijn maandlasten?	
	2250 m2 € 657 € 295.500 € 1.477.500 5 kvl's grex kosten € -70.000 € -350.000	3000 m2 € 950 € 570.000 € 2.850.000 5 kvl's grex kosten € -70.000 € -350.000	7680 m2 € 950 € 561.231 € 7.296.000 13 kvl's grex kosten € -70.000 € -910.000
OPBRENGSTEN (EXCL. BTW / BELASTINGEN)	€ 1.127.500	€ 2.500.000	€ 6.386.000
RESIDUELE GRONDWAARDE (EXCL. BTW / BELASTINGEN)	€ 3.379.100	€ 1.280.000	€ 623.000
	Opmerkingen / vragen n.a.v. rekenmodel Achmea * GREX-kosten, 70K per kavel? Wat zit hierin? * Prijs €/ m2 bouw kavel. Laag * Verhouding openbaar gebied t.o.v. bouw kavels. Hoog Er is veel omliggend parkeerterrein, dubbel gebruik weg * Hoe om te gaan met bestaande parkeergarage á 2400 m2 bvo		



Conclusie

In de presentatie van Achmea, Ontwikkeling Zilveren Kruis Noordwijk d.d. 28 maart 2024, wordt een plan weergegeven, waarin een globale berekening is gemaakt naar de haalbaarheid van een half-/geheel verdiepte parkeerkelder t.b.v. het creëren van parkeerplaatsen voor de te bouwen appartementen.

De vraagstelling vanuit de Gemeente Noordwijk is om op basis hiervan een 2nd opinion te doen naar de gebruikte kengetallen voor zowel de kosten als de opbrengsten.

In het vergelijk hebben we in de eerste kolom 'Zilveren Kruis Noordwijk - Variant Achmea' de kengetallen en gegevens gebruikt, welke ook in de prestatie d.d. 28 maart 2024 staan genoemd.

In de tweede kolom 'ZKN - Variant Achmea OPTIMALISATIE' van het vergelijk hebben we dezelfde hoeveelheden gehanteerd als de berekening van Achmea, zoals omschreven in kolom 1.

Echter hebben we in deze variant op een drietal onderdelen geoptimaliseerd;

1. *Vanuit de presentatie Achmea d.d. 28 maart 2024 hebben wij de m2 bvo van de garage bepaald. Vervolgens hebben wij vanuit een aantal referentieprojecten een prijs per m2 bvo parkeerkelder gebruikt voor het bepalen van de bouwkosten. (en dit vervolgens per parkeerplaats aangegeven)*
2. *De kavelprijs per m2 bouwgrond tbv woningbouw, a.d.h.v. referenties (bron: funda.nl)*
3. *Door het slim inrichten van de locatie van de bouwkavels, en de resterende m2 terrein voor inrichting van het parkeerterrein, kan de volledig beschikbare grond gebruikt worden t.b.v. bouwkavels.*

In de derde kolom 'ZKN - Variant INTERPLAN OPTIMALISATIE' van het vergelijk hebben we niet alleen op de hierboven genoemde onderdelen geoptimaliseerd maar zijn er aanvullend nog een aantal optimalisaties doorgevoerd.

4. *Vergroten (half-) verdiepte parkeerkelder met 1.500 m2 bvo*
5. *Optimalisatie inrichting parkeerterrein, door te rekenen met 30 m2 per parkeerplaatst incl. rijbaan/ontsluiting*
6. *De 32 ingetekende parkeerplaatsen op ZK-locatie.*

Het resultaat van de ge-optimaliseerde versie, doet ons concluderen dat wij het advies uitbrengen, nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid door middel van het verder optimaliseren van de beschikbare m2 bouwgrond (verkoop bouwkavels) en de inrichting van het parkeerterrein. Ook zouden wij onderstaande punten onder de aandacht willen brengen welke een positief effect hebben op de haalbaarheid.

- a. Gebruik reeds aanwezige parkeerkelder onder huidige bebouwing
- b. Creëren meer parkeerplaatsen in groengebied op terrein locatie Zilveren Kruis
- c. Specifieke GREX-kosten voor verkoop bouwkavels

