

## Bijlage 2.

### Onderbouwing financiële onhaalbaarheid met 50% gebouwd/ondergronds parkeren herstructurering Orionweg

Tabel 1. Financiën 93 appartementen uitgaande van parkeren op het maaiveld <sup>1</sup>

Parkeren op maaiveld	20 koopappartementen toren 1	73 sociale huurappartementen toren 2 + 3
Stichtingskosten project (oplevering 2016)	€ 3.550.000	€ 13.067.000
Stichtingskosten gemiddeld per appartement (incl. btw)	€ 177.500	€ 179.000
Taxatiewaarde gemiddeld per appartement (jan. 2014)	€ 171.500	€ 179.500
Verlies (onrendabel) per appartement bij verhuur 50 jaar	--	€ 78.000
Verlies (onrendabel) totaal bij 73 huurappartementen	--	€ 5.694.000 *
Verlies per koopappartement	€ 6.000	--
Verlies 20 koopappartementen	€ 120.000 *	--
Ingerekende grondwaarde per nieuw appartement	€ 17.000	€ 13.500
Verlies op grondexploitatie project (= kosten sloop/herhuisvesting/bouwrijp minus grondwaarde nieuw)	--	€ 1.635.000*
Totaal verlies project 93 appartementen (huur + koop) (= som met * gemerkte bedragen)	--	<b>€ 7.449.000</b>

Bron: Woningbedrijf Velsen, jan 2015

Tabel 2. Financiën 93 appartementen uitgaande van 50% (= 64) parkeerplaatsen in een stallinggarage

Parkeren 50% (= 65pp) in stallinggarage	20 koopappartementen toren 1	73 sociale huurappartementen toren 2 + 3
Stichtingskosten project (oplevering 2016)	€ 4.050.000	€ 14.158.000
Stichtingskosten gemiddeld per appartement (incl. btw)	€ 202.500	€ 194.000
Taxatiewaarde gemiddeld per appartement (jan. 2014)	€ 176.500	€ 180.700
Verlies (onrendabel) per appartement bij verhuur 50 jaar	--	€ 93.000
Verlies (onrendabel) totaal bij 73 huurappartementen	--	€ 6.789.000 *
Verlies per koopappartement	€ 26.000	--
Verlies 20 koopappartementen	€ 520.000 *	--
Ingerekende grondwaarde per nieuw appartement	€ 17.000	€ 13.500
Verlies op grondexploitatie project (= kosten sloop/herhuisvesting/bouwrijp minus grondwaarde nieuw)	--	€ 1.635.000 *
Totaal verlies project 93 appartementen (huur + koop) (= som met * gemerkte bedragen)	--	<b>€ 8.944.000</b>

Bron: Woningbedrijf Velsen, jan 2015

<sup>1</sup> NB. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek voor dit project consulteerden wij voor de kosten en opbrengsten een externe bouwkostendeskundige en twee plaatselijke makelaars.

Uitvoering van het amendement geeft voor het project € 1.591.000 aan extra kosten. Het verlies neemt daardoor toe met € 1.495.000. Om dit verlies te realiseren is de verkoopprijs van de koopappartementen eerst opgehoogd met € 25.000. De appartementen zijn met deze verkoopprijs onverkoopbaar. Een risicodragende partij is met dit als gegeven ook niet meer bereid de appartementen te bouwen.

Voor de sociale huurappartementen betekent 50% ondergronds parkeren volgens het amendement óf een extra onrendabel van € 1.095.000 óf een kostendeckende doorberekening naast de huur van € 710,68 per maand (2015). De maandelijkse servicekosten nemen daardoor voor de huurder toe met circa € 135 per maand. Dat woonlastenniveau is niet verenigbaar met de sociale doelstelling van het WBV..

WBV heeft in hun financiële meerjarenplanning rekening gehouden met deze stichtingskosten en dit tekort op het project. Binnen een project met een 50% ondergrondse parkeervoorziening (zie tabel 2.) neemt het tekort toe met € 1.495.000. Dit is voor WBV financieel/economisch niet haalbaar.

Het amendement betekent minstens 62 parkeerplaatsen onder de grond realiseren in een kelder. Het directe gevolg van deze voorwaarde is een kostenstijging van € 25.000 per parkeerplaats. Omdat daar geen extra huuropbrengsten tegenover staan, betekent dat voor Woningbedrijf Velsen een extra onrendabele investering van € 25.000 per parkeerplaats.