

Gemeente Groningen  
T.a.v. de heer L. Hellinga  
Gedempte Zuiderdiep 98  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Datum: 6 februari 2020

Betreft: Advies

Geachte heer Hellinga,

Onder verwijzing naar ons gesprek van 30 september 2019 en de op 2 oktober 2019 verstrekte opdracht, heeft u Cushman & Wakefield verzocht een redelijkheidstoets uit te voeren op de vastgoedaspecten van de business case van het project Ebbingehof te Groningen.

### **Vraagstelling**

Het project Ebbingehof betreft een ontwikkeling van een nieuwbouw appartementencomplex bestaande uit 40 zelfstandige appartementen en 1 algemene ruimte voor gezamenlijk gebruik. Het project is een initiatief van Stichting Ebbingehof, welke als doel heeft om voor (en door) oudere bewoners huisvesting te realiseren in een stedelijke omgeving, dichtbij dagelijkse voorzieningen, bij gelijkgestemden en culturele activiteiten.

Het voornemen is deze ontwikkeling mogelijk te maken met een financiering van de Gemeente Groningen. De gemeente Groningen zal hiervoor een lening beschikbaar stellen.

De gemeente Groningen heeft Cushman & Wakefield verzocht een redelijkheidstoets uit te voeren op de gehanteerde parameters in de business case. Het uitgangspunt is dat de beschikbare documentatie wordt beoordeeld op marktconformiteit. Het gaat daarbij om alle vastgoedaspecten van de business case en nadrukkelijk niet de financieringsconstructie, juridische aspecten of politieke overwegingen. Dit gegeven het feit dat de Gemeente Groningen participeert in de financiering van het project middels een recht van tweede hypotheek.

## **Uitgangspunten en beoordeelde informatie**

Uitgangspunten voor ons advies zijn de navolgende project specifieke documenten:

- De financieringsaanvraag, zijnde het document 'aanvraag jan2020 concept', ontvangen op 13-1-2020;
- Taxatierapport Hoving Taxaties d.d. 26-8-2019;
- Financiële onderbouwing, zijnde het document 'Ebbingehof onderbouwing financieel', d.d. 13-1-2020;
- Concept koopovereenkomst Stichting Ebbingehof d.d. 19-12-2019;
- Mail Rabobank inzake goedkeuring financiering d.d. 12-12-2019;
- Overeenkomst zakelijke financiering Rabobank d.d. 8-1-2020;
- Akte van levering Recht van Opstal d.d. 24-12-2019;
- Concept aannemingsovereenkomst Ebbingehof d.d. 19-12-2019;
- Bestek DAAD Architecten d.d. 2-10-2019

## **Te realiseren programma**

Het te ontwikkelen appartementencomplex zal bestaan uit vijf bouwlagen met in totaal 40 zelfstandige appartementen en 1 algemene ruimte voor gezamenlijk gebruik. De grootte van de appartementen varieert tussen circa 55 m<sup>2</sup> GBO tot 155 m<sup>2</sup> GBO. De woningen beschikken allen over buitenruimte in de vorm van een tuin of balkon. Er behoort geen eigen parkeergelegenheid bij het object, het is echter mogelijk om te parkeren in de ondergelegen parkeergarage. Het complex wordt aangesloten op het WKO-net van WarmteStad en is tevens gasloos. Tenminste 10 appartementen zullen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens. De algemene ruimte op begane grond wordt nog nader ingevuld.

## **Beoordeling gehanteerde parameters in de business case**

### **Markthuur / geprognostiseerde huurinkomsten**

Het te ontwikkelen appartementencomplex zal in totaal uit 40 zelfstandige appartementen en 1 algemene ruimte bestaan. Van de 40 appartementen zullen tenminste 10 appartementen onder de liberalisatiegrens (€ 737,14 per maand) worden verhuurd.

De huurprijzen variëren tussen € 715,- tot € 2.015,- per maand. Dit komt neer op gemiddeld € 11,60 tot € 15,50 per m<sup>2</sup> GBO. De huurprijzen van de kleinere appartementen zijn (deels) aan de lage kant. Echter is dit een bewuste keuze om 10 appartementen onder de liberalisatiegrens te verhuren. De huurprijzen van de grootste appartementen (115 m<sup>2</sup> tot 155 m<sup>2</sup> GBO) zijn aan de hoge kant, maar gelet op het beoogde kwaliteitsniveau en de locatie van het complex wordt dit niet als onrealistisch beoordeeld. De huurprijzen van de overige appartementen worden als marktconform beoordeeld.

### **Grondwaarde / retributie**

De gemeente Groningen is de overeenkomst aangegaan met de ontwikkelingscombinatie Ciboga, waarbij de gemeente zich jegens de ontwikkelingscombinatie Ciboga heeft verplicht tot het vestigen van het recht van opstal. Dit recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd ten laste van de kavel (Gemeente Groningen, sectie F, nummers 3747, 3748 en 3750) ter grootte van circa 1.762 m<sup>2</sup>, welk recht strekt tot het – op de ondergrondse parkeergarage Boterdiep en naast en/of boven en/of tegen de bovengrondse bestanddelen daarvan – realiseren en in eigendom hebben en houden van het woongebouw (veertig woonappartementen met bijbehorende voorzieningen).

De opstalhouder is jaarlijks een retributie van € 24.000,- verschuldigd aan de Gemeente Groningen voor het recht van opstal. De retributie zal met ingang van kalenderjaar 2025 worden geïndexeerd aan de hand van de rentestand op basis van het effectieve rendement obligaties (Centraal Bureau voor de Statistiek). De jaarlijkse retributie kan na tien jaar, na vestiging van het recht van opstal, worden afgekocht. Na de periode van tien jaar zal de grondwaarde ( in de opstalvoorwaarden vastgesteld op € 1.200.000,-) opnieuw worden bepaald.

De ontwikkelingscombinatie Ciboga heeft dit recht van opstal verkregen op basis van een bouwclaim en was bij deze levering, naast de jaarlijkse retributie, geen koopsom verschuldigd aan de gemeente Groningen. Deze afspraken tussen de gemeente Groningen en de ontwikkelingscombinatie Ciboga zijn niet beoordeeld ten behoeve van dit advies.

De ontwikkelingscombinatie Ciboga heeft vervolgens het recht van opstal verkocht aan de Stichting Ebbingehof. De koopsom van dit recht van opstal bedraagt € 1.345.903,- (excl. BTW). Indien de Stichting Ebbingehof het recht van opstal in de toekomst wil vervreemden aan derden is er nog wel een additionele nabetaling van € 300.000,- verschuldigd aan de gemeente Groningen.

Conform koopovereenkomst tussen VanWonen (ontwikkelingscombinatie Ciboga) en de Stichting Ebbingehof bestaat de koopsom uit de ontwikkelfee en een vergoeding voor de voorbereidingskosten. Deze koopsom wordt door ons, in samenhang met de jaarlijkse retributie, geïnterpreteerd als de gerealiseerde grondprijs.

De koopsom van het recht van opstal in combinatie met de jaarlijkse retributie achten wij enigszins aan de lage kant, op basis van het toegestane bouwvolume en met inachtneming van de bandbreedte van de grondprijzen excl. BTW per woningen zoals opgenomen in het Grondprijzenbeleid 2019-2022 van de gemeente Groningen.

#### **Inflatie, huurstijging, exploitatielasten**

Voor de inflatie, huurstijging en stijging exploitatielasten is in de financiële berekening van de businesscase rekening gehouden met 2%. Op basis van een langjarig gemiddelde is dit een verdedigbaar percentage.

De gehanteerde parameters voor bedrijf-en exploitatiekosten conform de financieringsaanvraag zijn realistisch.

#### **Bouwkosten, stichtingskosten**

De totale bouwkosten in de financiële berekening van de businesscase zijn geraamd op € 8.360.000,- excl. BTW en bijkomende kosten. Deze raming is inclusief een post voor aardbevingsbestendig bouwen en onvoorziene kosten. De vergoeding van de NAM bedraagt circa € 430.000,- incl. BTW. Deze vergoeding gebruikt de stichting Ebbingehof als post onvoorziene kosten. Daarnaast is er sprake van bijkomende kosten, financieringskosten, grondkosten en BTW. De totale stichtingskosten bedragen circa € 13.995.000,- inclusief BTW.

De bouwkosten per m<sup>2</sup> BVO (4.727 m<sup>2</sup>) bedragen derhalve circa € 1.769,- exclusief BTW en bijkomende kosten. Deze bouwkosten worden door ons als relatief hoog beoordeeld. Deze hoge bouwkosten zijn mogelijk te verklaren door:

- de sterk stijgende bouwkosten (zowel materialen als lonen);
- de extra kosten vanwege de bouw op een bestaande parkeergarage, waardoor extra constructie maatregelen dienen te worden genomen;

- het opleverings- en kwaliteitsniveau van de appartementen;
- het aardbevingsbestendig bouwen;
- het feit dat de algemene ruimte ook zit verdisconteerd in de bouwkosten.

### **Marktwaarde**

De marktwaarde is door dhr. R. Hoving MRICS RT RM RICS van Hoving taxaties met als peildatum 16 augustus 2019 vastgesteld op € 11.390.000,- k.k. Deze door Hoving Taxaties getaxeerde marktwaarde is op basis van de destijds gehanteerde uitgangspunten in lijn met ons beeld van de markt.

Echter, Hoving taxaties is destijds uitgegaan van een jaarlijkse erfpachtcanon van € 52.500,-. Deze is inmiddels gewijzigd in een retributie van € 24.000,- op jaarbasis. Deze vermindering van de jaarlijkse lasten heeft uiteraard een positieve invloed op de marktwaarde. Tevens achten wij de marktomstandigheden tussen 16 augustus 2019 en heden enigszins verbeterd voor het type asset class (residentieel). Derhalve zal de marktwaarde per prijspeil januari 2020 indicatief rond de € 12.000.000,- k.k. liggen (in verhuurde staat).

In de business case wordt uitgegaan van een opbrengst van 85% van de marktwaarde bij executie. Dit is ons inziens een marktconform en verdedigbaar percentage. Gezien de huidige woningbeleggingsmarkt en investeringsdruk bij beleggers zal de opbrengst bij executie naar verwachting eerder hoger dan lager uitvallen.

### **Conclusies**

De gehanteerde parameters in de financiële onderbouwing van deze business case worden door ons grotendeels als marktconform gezien.

Overall achten wij de totale geprognostiseerde huurinkomsten voor het gehele complex als haalbaar en marktconform. De parameters zoals in de financiële onderbouwing gehanteerd voor de exploitatielasten, inflatie en huurprijsstijging zijn realistisch.

De grondprijs in combinatie met de jaarlijkse retributie voor het recht van opstal achten wij enigszins aan de lage kant. Anderzijds achten wij de totale bouwkosten aan de hoge kant. De totale stichtingskosten zijn hierdoor hoog en ook significant hoger dan de marktwaarde van het complex na realisatie en in verhuurde staat.

Het belangrijkste voor de gemeente Groningen als tweede hypotheekhouder is de waarde van het onderpand, oftewel de marktwaarde van het complex, na realisatie en in verhuurde staat.

De getaxeerde marktwaarde van € 11.390.000,- k.k. door Hoving Taxaties achten wij aannemelijk op basis van de destijds gehanteerde uitgangspunten. Op basis van de verlaagde jaarlijkse retributie voor het recht van opstal en de verder verbeterde marktomstandigheden sinds de peildatum van deze taxatie, ligt de marktwaarde per huidig prijspeil (januari 2020) iets hoger. Dit is uiteraard gunstig voor het risicoprofiel van de te verstrekken lening door de gemeente Groningen.

De courantheid van het appartementencomplex als beleggingsproduct wordt als goed beoordeeld. De vraag naar woningbeleggingen is zeer groot en het aanbod schaars. Dit betekent dat zelfs bij eventuele executie er nog een goede verkoopopbrengst verwacht kan worden. De te verwachten opbrengst zou bij 85% van de marktwaarde circa € 10.200.000,- bedragen, hetgeen het overgrote deel van de financiering dekt.

Met vriendelijke groet,

Cushman & Wakefield v.o.f.

namens deze,



J.W. Veldman MSc RE RT



K. Oosting RT