

Vaststelling exploitatie-opzet
Emmelhage (oostelijk gedeelte).

Emmeloord, 13 december 2005.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

De exploitatieopzet voor Emmelhage (oostelijk gedeelte) vaststellen en daarbij de gronden uit te geven tegen prijzen welke niet lager zijn dan hierna genoemd:

EUR 148,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke verkocht worden voor de bouw van koopwoningen in een rij;

EUR 168,00 tot EUR 178,00 per m², exclusief BTW, afhankelijk van de ligging, voor de gronden welke verkocht worden voor de bouw van woningen van het type twee onder één kap en geschakeld;

EUR 198,00 tot EUR 208,00 per m², exclusief BTW, afhankelijk van de ligging, voor de gronden welke verkocht worden voor de bouw van vrijstaande woningen;

EUR 21.600,00 exclusief BTW, per koopappartement;

EUR 96,00 per m², exclusief BTW; voor de gronden welke verkocht worden voor sociale woningbouw in een rij in de huursector;

EUR 114,00 per m², exclusief BTW; voor de gronden welke verkocht worden voor sociale woningbouw type twee onder één kap in de huursector;

EUR 15.600,00 exclusief BTW, per huurappartement in de laagste en middelste huurcategorie;

EUR 21.600,00 exclusief BTW, per huurappartement in de hoogste huurcategorie;

EUR 300,00 per m² BVO, exclusief BTW, voor gronden uit te geven voor commerciële functies binnen het voorzieningeneiland.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies III adviseert positief omtrent dit voorstel; de fractie van VVD maakt een voorbehoud ten aanzien van het voorgestelde.

Aanleiding.

Het bestemmingsplan Emmelhage 2004 is door u op 24 februari 2005 vastgesteld en op 2 augustus 2005 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

Er is één beroepschrift ingediend bij de Raad van State, waarover nog geen uitspraak is gedaan.

Door ons college is inmiddels de procedure gestart tot openbare aanbesteding van het bouwrijp maken van fase 1A ("Boswonen-Zuid"). Naar verwachting kan nog in deze raadsperiode het bouwrijp maken daadwerkelijk aanvangen. Dan zal ook gestart worden met de gronduitgifte, zowel de uitgifte ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap, als uitgifte ten behoeve van projectmatige bouw, alsook de uitgifte ten behoeve van de sociale woningbouw.

Probleemstelling.

Met zowel de gronduitgifte als de uitvoering van het plan zal een aanvang gemaakt worden.

Voordat beiden kunnen starten dient er een exploitatie-opzet te zijn vastgesteld dat hiervoor als kader dient: ten aanzien van de opbrengsten door het vaststellen van minimum gronduitgifte prijzen en ten aanzien van de uitvoering voor het kunnen beschikken over kredieten.

De grondexploitatie zelf kent de probleemstelling van het verkrijgen van een sluitende bouwgrondexploitatieopzet, waarbij marktconforme uitgangsprijzen zijn gehanteerd. Dit alles op basis van de huidige (markt)inzichten en toekomstverwachting en met reële uitgangspunten.

(Wettelijk) beleidskader.

Goedgekeurd bestemmingsplan Emmelhage 2004

Nota Grondbeleid (2004)

Visie Woonplanning en Woningmarktanalyse (2004)

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Exploitatiegebied

De thans ter vaststelling aangeboden exploitatie-opzet van Oost (groot circa 84 ha) omdat de volgende deelgebieden binnen het bestemmingsplan:

- "Boswonen" – fase 1A volgens het bestemmingsplan (Het zuidelijke deel van "Boswonen");
- "Boswonen" – fase 1B volgens het bestemmingsplan (Het noordelijke deel van "Boswonen");
- "Waterwonen" – fase 2 volgens het bestemmingsplan;
- "Centrumwonen" en voorzieningeneiland – fase 2 volgens het bestemmingsplan;
- dat deel van de infrastructuur (randweg, rotondes) en groen-/watervoorziening dat grenst aan bovengenoemde deelgebieden.

Het westelijk gedeelte (groot circa 90 ha) bevat het deelgebied "Polderwonen" en naast gelegen infrastructuur en groen-/watervoorziening. De exploitatie-opzet voor het westelijk gedeelte zal ter vaststelling worden voorgelegd op het moment dat het eerste bouwrijpmaken voor dit gedeelte aan de orde is (naar verwachting ± 2010/2011).

Grondgebruik/Programma

Het grondgebruik en het programma zijn voor het gehele plangebied uiteengezet en beschreven in de economische paragraaf bij het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt daarbij de ruimte voor het uitgeven van gronden van gemiddeld 46% van het exploitatiegebied; voor Oost is dit 40%.

Het woningbouwprogramma is met het opstellen van het definitieve verkavelingsplan enigszins gewijzigd ten opzichte van de economische paragraaf.

Binnen het deelgebied "Boswonen", totaal 708 woningen, voorziet de verkaveling in de bouw van 182 vrijstaande woningen, 345 woningen van het type 2¹ kap/geschakeld en 181 woningen in een rij. Deelgebied "Waterwonen" is verkaveld voor 130 woningen en deelgebied "Centrum" voor 184 woningen, waarvan het grootste deel appartementen.

Voor het voorzieningeneiland is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld, waarbinnen de voorzieningen als onderwijs, sport, gezondheidscentrum, commerciële functies e.d. zijn ondergebracht. Aan de hand van een geactualiseerd programma van eisen is hierbij niet alleen de omvang van de verschillende functies in kaart gebracht, maar tevens de onderlinge samenhang.

Fasering

Wat betreft de gronduitgifte is in hoofdlijn de fasering uit de economische paragraaf gevolgd, met dien verstande dat voor de verschillende deelgebieden de verwachte looptijd van de gronduitgifte met één of twee jaar verlengd is. De uitgifte binnen de deelgebieden loopt hiermee meer in elkaar over met als gevolg een nog gevarieerder aanbod op elk moment. De fasering voor het bouw- en woonrijp maken is op de fasering van de verwachte gronduitgifte aangepast.

Parameters

Ten opzichte van de economische paragraaf is het prijspeil gelegd op 1 januari 2005. Daarnaast is in de exploitatie-opzet, op basis van de huidige marktinzichten, voorzichtigheidshalve gerekend met een opbrengstenstijging van 1% en een kostenstijging van 2% in plaats van 3% voor beiden en een rentepercentage van 6% in plaats van 7%.

Civieltechnische kosten

In de exploitatie-opzet zijn de civieltechnische kosten op besteksniveau uitgewerkt; ten opzichte van de ramingen uit de haalbaarheidsberekening vallen deze kosten gunstiger uit. Aangezien de voor de uitvoering van het plan benodigde kredieten verspreid over een aantal jaren nodig zijn, dient er rekening mee gehouden worden dat in de hoogte van de kredieten rekening wordt gehouden met een percentage kostenstijging (zoals in de exploitatie-opzet is meegenomen).

Opbrengsten

Ons college heeft op 27 mei 2003 besloten in te stemmen met het Definitieve Ontwerp (DO) stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende exploitatieberekening (zijnde de haalbaarheidsberekening bij het DO). Deze berekening gaf destijds een gemiddelde minimum grondprijs van EUR 169,00 per m², exclusief BTW, voor grondgebonden woningen. Deze prijs is toen marktconform genoemd voor een plan met een dergelijke hoge stedenbouwkundige kwaliteit. Wat betreft de onderverdeling van de grondprijzen per woningsegment is de verdeling zoals die in de haalbaarheidsberekening is opgenomen als richtinggevend bestempeld.

Binnen de vast te stellen exploitatie-opzet zijn de gronduitgifteprijzen allereerst gedifferentieerd naar woningtype en vervolgens naar ligging. De ongewogen prijs voor grondgebonden woningen bedraagt binnen deze vast te stellen grondexploitatie EUR 179,50 per m², exclusief BTW. Hierbij is in de exploitatie opgenomen dat de eerste indexering zal plaatsvinden per 1 januari 2008. Ten opzichte van de gemiddelde grondprijs uit het collegebesluit van mei 2003 is er derhalve sprake van een bescheiden indexering van 6% over 5 jaar.

De bandbreedte van de uitgifteprijzen is als volgt:

- voor kavels voor koopwoningen in een rij: EUR 148,00 per m², exclusief BTW;
- voor kavels voor woningen van het type twee onder één kap en geschakeld: van EUR 168,00 tot EUR 178,00 per m², exclusief BTW;
- voor kavels voor vrijstaande woningen: EUR 198,00 tot EUR 208,00 per m², exclusief BTW;
- voor koopappartementen: EUR 21.600,00 per appartement, exclusief BTW.

Voor sociale woningbouw in de huursector zijn de volgende uitgifteprijzen aangehouden:

- voor kavels voor woningen in een rij: EUR 96,00 per m², exclusief BTW;
- voor kavels voor twee woningen onder één kap: EUR 114,00 per m², exclusief BTW;
- voor appartementen – laagste en middelste huurcategorie: EUR 15.600,00 per appartement, exclusief BTW;
- voor appartementen – hoogste huurcategorie: EUR 21.600,00 per appartement, exclusief BTW.

Voor de commerciële functies binnen het voorzieningeneiland geldt een vanaf prijs van EUR 300,00 per m² BVO (bruto vloeroppervlakte), exclusief BTW.

Ten aanzien van de uitgifteprijsen voor bijzondere doeleinden is aangesloten bij de Nota Grondbeleid. Daarbij is onderscheid gemaakt naar functies met een publiek doel en functies met een privaat doel. De Nota Grondbeleid gaat uit van uitgifteprijsen voor vierkante meters grond. In aanvulling hierop zijn voor het voorzieningeneiland in Emmelhage de uitgifteprijsen gehanteerd voor vierkante meters bruto vloeroppervlakte (BVO).

Te zijner tijd zullen wij ten aanzien van de gronduitgifte binnen het deelgebied "Waterwonen" een nader besluit nemen over het al dan niet uitgeven van een deel "water", aansluitend aan de woningbouwkavels. Vooralsnog is in de grondexploitatie alleen uitgegaan van de kaveloppervlakte tegen de minimumuitgifteprijs, zoals die ook voor de overige deelgebieden is bepaald. Gezien de grootte van de kavels in dit deelgebied ligt het voor de hand dat de uitgifteprijsen uiteindelijk hoger zullen liggen dan de thans vast te stellen minimumprijs, in geval de uitgifte tot de bouwkegel beperkt blijft.

Fondsopslag

Wat de fondsopslag (en -afdracht) betreft is de economische paragraaf gevolgd. Deze paragraaf is onderdeel van het door u vastgestelde bestemmingsplan. Dit houdt dat een deel van de fondsopslag in het plan zelf besteed zal gaan worden. Van de totale opslag, EUR 17,02 per m², wordt EUR 7,00 per m² besteed voor de aanleg van het westelijk gelegen deel van de randweg.

Daarnaast zijn binnen de eerdere besluitvorming bedragen geoormerkt voor de bouw van een sporthal (EUR 2,27 miljoen) en het GVVP (EUR 2,06 miljoen).

Exploitatie-opzet West

Om een beeld te krijgen van de verwachte resultaten van de totale grondexploitatie van Emmelhage is voor het westelijke gedeelte ook een voorlopige exploitatie-opzet opgesteld: deze opzet laat een sluitend resultaat zien.

In deze opzet zijn dezelfde parameters (waar onder rentepercentage en percentages voor kosten- en opbrengstenstijging) als voor Oost aangehouden. Ten aanzien van de kosten- en opbrengsten is de economische paragraaf gevolgd. Een deel van de voorbereidingskosten (welke betrekking hebben op het gehele plangebied) is doorgeschoven naar de exploitatie van West.

De exploitatie-opzet voor Emmelhage Oost

Deze exploitatie is sluitend; voor overzicht van de kosten- en opbrengsten op hoofdposten wordt verwezen naar de bijlage.

Financiën/Planning.

Aan het vaststellen van de exploitatieopzet en de uitgifteprijsen zijn geen direct financiële consequenties verbonden. Er wordt aangenomen dat alle met de exploitatie gemoeide kosten gedekt worden uit de grondopbrengsten.

Volgens planning zal kort na de vaststelling van de grondexploitatie ook daadwerkelijk "de schop de grond ingaan". Tevens zal dan de gronduitgifte gestart worden. De gronduitgifte heeft in hoofdlijn betrekking op een drietal doelgroepen:

- Particulier opdrachtgeverschap: voorlichting en benaderen van degenen die op de nog bestaande wachtlijst (opgebouwd tot februari 2002) geplaatst zijn;
- Projectmatige gronduitgifte voor koopwoningen;
- Gronduitgifte ten behoeve van huurwoningen.

Communicatie.

Voortvloeiend uit de grondexploitatie en exploitatie-opzet zijn met name de gronduitgifteprijsen voor de consument / (project)ontwikkelaar / verhuurder van belang en heeft de communicatie hierop betrekking. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan het aspect marketing.

Achterliggende documenten.

- Nota aan B en W;
- samenvatting exploitatie-opzet;
- overzicht opbrengstencategorieën;
- overzicht civieltechnische kosten;
- tekening m.b.t. uitgiftecategorieën.

Ter inzage (cluster fysiek)

- specificaties civieltechnische raming voor de fasen 1a, 1b, 2-waterwonen, 2-voorzieningeneiland, bovenwijken;
- de volledige exploitatie-opzet (model Tauw).

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: J. Mulder

Steller : G. Remmers; 63 35 14; g.remmers@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2005,
no. 17443-1;

B E S L U I T:

de exploitatieopzet voor Emmelhage (oostelijk gedeelte) vast te stellen en daarbij de gronden uit te geven tegen prijzen welke niet lager zijn dan hierna genoemd:

EUR 148,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden welke verkocht worden voor de bouw van koopwoningen in een rij;

EUR 168,00 tot EUR 178,00 per m², exclusief BTW, afhankelijk van de ligging, voor de gronden welke verkocht worden voor de bouw van woningen van het type twee onder één kap en geschakeld;

EUR 198,00 tot EUR 208,00 per m², exclusief BTW, afhankelijk van de ligging, voor de gronden welke verkocht worden voor de bouw van vrijstaande woningen;

EUR 21.600,00 exclusief BTW, per koopappartement;

EUR 96,00 per m², exclusief BTW; voor de gronden welke verkocht worden voor sociale woningbouw in een rij in de huursector;

EUR 114,00 per m², exclusief BTW; voor de gronden welke verkocht worden voor sociale woningbouw type twee onder één kap in de huursector;

EUR 15.600,00 exclusief BTW, per huurappartement in de laagste en middelste huurcategorie;

EUR 21.600,00 exclusief BTW, per huurappartement in de hoogste huurcategorie;

EUR 300,00 per m² BVO, exclusief BTW, voor gronden uit te geven voor commerciële functies binnen het voorzieningeneiland.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 januari 2006.

De griffier,

de voorzitter,