



## **Grondexploitatie locaties Nagele**

September 2016

## Inhoudsopgave

<b>Grondexploitatie locaties Nagele .....</b>	<b>1</b>
1. Samenvatting .....	3
2. Analyse Ruimtegebruik .....	3
3. Bouwprogramma.....	4
4. Investerings .....	4
5. Opbrengsten.....	5
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening .....	6
7. Resultaten.....	7
8. Vennootschapsbelasting .....	7
9. Risico's en risicobeheersing .....	8

# 1. Samenvatting

Deze grondexploitatie betreft een aantal (her)ontwikkellocaties in Nagele:

- de locatie van het voormalige Schokkererf (Voorhof 1)
- de locatie van de voormalige Mierenhoop (Lucernehof 58)
- de Noorderwinkels (adressen Noorderwinkels, 1-8 en Noorderlaan 21).

Op dit moment wordt een bestemmingsplanherziening voorbereid. Deze locaties maken hier onderdeel van uit. De grondexploitatie wordt samen met de herziening vastgesteld.

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten, etc. Daartegenover staan grondopbrengsten uit gronduitgifte ten behoeve van woningen, een commerciële ruimte met daarboven appartementen.

In deze rapportage worden de gekozen uitgangspunten nader toegelicht.

De grondexploitatie kent een positief financieel resultaat.

# 2. Analyse Ruimtegebruik

## 2.1 plan

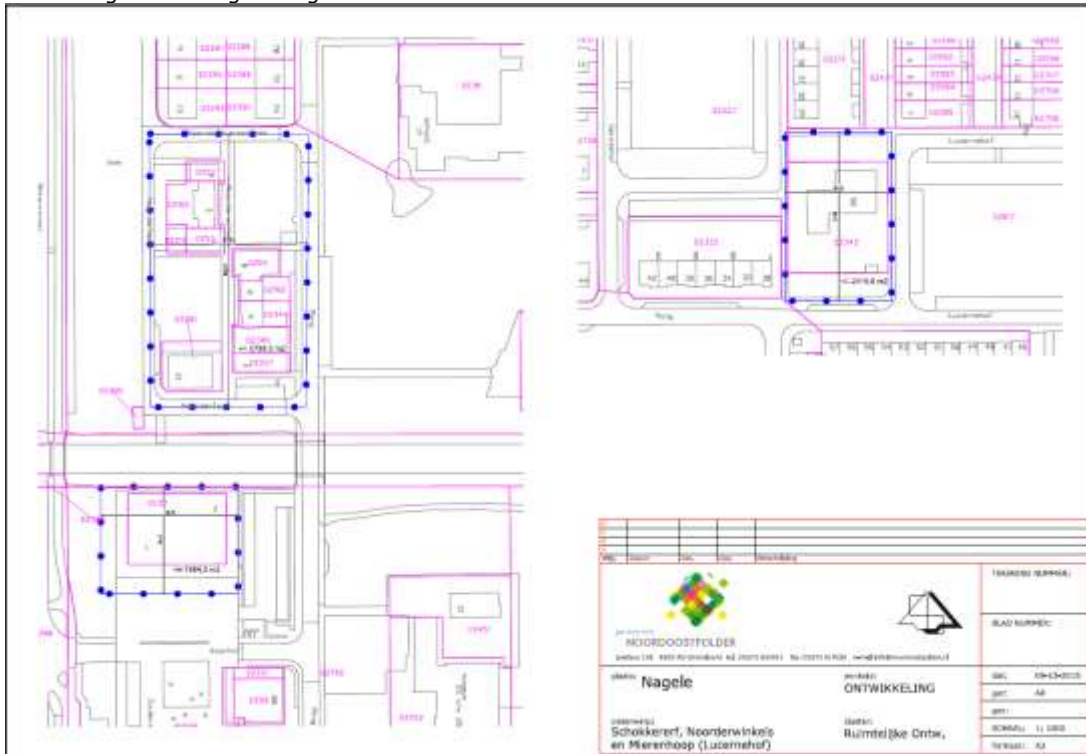
Op afbeelding 1 zijn de planbegrenzings van de locaties weergegeven.

De locatie Lucernehof 58 is aan de noordoost zijde van Nagele gelegen en betreft een voormalige schoollocatie. De locaties Schokkererf en Noorderwinkels zijn aan de westzijde van het dorp gelegen, onder elkaar.

De locatie Noorderwinkels betref een plot met winkels, horeca en woningen en de locatie Voorhof betref een commerciële/ maatschappelijke ruimte.

Alle drie de locaties worden als woonlocaties ontwikkeld. Op de locatie Voorhof beogen we naast een woonfunctie ook een commerciële functie, in de plint.

Afbeelding 1: Planbegrenzing ontwikkellocaties



Het bruto en netto plangebied (uitgeefbaar) van de locaties omvatten respectievelijk 10.193 m<sup>2</sup> en 8.298 m<sup>2</sup>. Het ruimtegebruik bestaat voornamelijk uit uitgeefbare gronden en een enkele aansluiting op de bestaande openbare ruimte.

Tabel 1: Ruimtegebruik locaties Nagele

Bruto/netto plangebied	oppervlakte uitgeefbaar
10.192,6 m <sup>2</sup>	8.297,7 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL 10.192,6 m<sup>2</sup></b>	<b>8.297,7 m<sup>2</sup></b>

### 3. Bouwprogramma

Op basis van de verkavelingsplannen van de verschillende locaties beogen we in totaal 36 woningen, waarvan 22 grondgebonden woningen en 14 appartementen.

De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn ingegeven door de Woonvisie 2.0 en vertaald naar de verkavelingsplannen. De aantallen geven we weer in tabel 2.

Tabel 2: (woningbouw)programma locaties te Nagele

Locatie	type	oppervlakte uitgeefbaar	gemiddelde kavel	aantallen
Schokkererf, Voorhof 1	Commerciële ruimte	900 m <sup>2</sup>		

Locatie	Woningtype	oppervlakte uitgeefbaar	gemiddelde kavel	aantallen
Schokkererf, Voorhof 1	Appartement	1.100 m <sup>2</sup>		14
Mierenhoop, Lucernehof 58	2 <sup>^</sup> 1 kapwoning	919,4 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	2
	Vrijstaande woning	1.278,3 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	2
Noorderwinkels	2 <sup>^</sup> 1 kapwoning	4.000 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	16
	Vrijstaande woning	1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	2
	<b>TOTAAL</b>	<b>9.197,7 m<sup>2</sup></b>		<b>36</b>

### 4. Investerings

In deze paragraaf geven we een toelichting op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2016 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd.

De totale kosten bedragen € 1.200.750,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 4 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie locaties te Nagele

omschrijving kosten	Boekwaarde 1-1-2016	Nog te realiseren	Totaal
Boekwaarde per 1-1-2016	0	0	0
Verwerving	0	1.060.000	1.060.000
Sloopkosten	0	65.000	65.000
Onderzoeken	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0
Bouwrijpmaken	0	25.000	25.000

Woonrijpmaken	0	25.000	25.000
Planontwikkelingskosten	0	10.000	10.000
Vorbereiding en Toezicht	0	10.000	10.000
Risico onvoorzien	0	5.750	5.750
Fondsen	0	0	0
Planschade	0	0	0
Overig	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	0	€ 1.200.750	€ 1.200.750

### Uitgangspunten

De kavels van Voorhof 1 en Lucernehof 58 zijn in eigendom van de gemeente en reeds bouwrijp gemaakt. Er rust géén boekwaarde op de beide herontwikkelpercelen. De kosten van het bouwrijpmaken zijn bekostigd middels het budget uit het 'Uitvoeringslab Nagele' en dus géén onderdeel van deze exploitatie.

Voor een optimale aansluiting met het bestaande openbare gebied reserveren we een budget.

De locatie Noorderwinkels zullen we verwerven, vervolgens de opstallen slopen en het perceel woonrijpmaken en daarnaast aansluiten op het bestaande openbare gebied. De verwervingskosten zijn uitonderhandeld met de huidige eigenaren. Er zijn overeenkomsten getekend.

## 5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2016, conform de vastgestelde grondprijnsbrief 01-01-2016. De grondprijzen van de commerciële ruimte en de appartementen betreffen maatwerk en hebben we residueel bepaald (beleggingswaarde/ VON-waarde +/- stichtingskosten).

De totale opbrengsten bedragen € 1.234.754,- exclusief BTW. (zie tabel 5).

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte locaties Nagele

<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>Boekwaarde 1-1-2016</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Totaal</b>
Schokkererf, Voorhof 1	0	262.500	262.500
Mierenhoop, Lucernehof 58	0	311.254	311.254
Noorderwinkels		670.000	670.000
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>0</b>	<b>1.243.754</b>	<b>1.243.754</b>

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit uitgifte van woningbouw en pacht.

### 5.1 grondprijs

De opbrengsten woningbouw bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels en de uitgifte van een commerciële ruimte + appartementen.

In de onderstaande tabel zijn de grondprijzen uit de Grondprijzenbrief opgenomen. In deze grondexploitatie – de locaties Lucernehof en Noorderwinkels - rekenen we met de volgende grondprijzen:

- 2<sup>1</sup> kapwoningen: € 130,- per m<sup>2</sup> (bovenkant bandbreedte)
- Vrijstaande woningen: € 150,- per m<sup>2</sup> (ongeveer midden bandbreedte)

Tabel 5: Grondprijzen uit de Grondprijzenbrief (01-01-2016)

Grondprijzen p/m <sup>2</sup> uitgeefbaar	onderkant	bovenkant	midden	grex
	rijwoningen	€ 100	€ 110	€ 105
2 <sup>1</sup> kapwoningen	€ 120	€ 130	€ 125	€ 130
vrijstaande woningen	€ 145	€ 160	€ 153	€ 150

Locatie Schokkererf / Voorhof 1

Op de locatie Schokkerf is een complex voorzien met twee lagen met appartementen en in de plint een commerciële ruimte.

De grondprijs van de appartementen hebben we residueel bepaald (VON-prijs -/- stichtingskosten). Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel rekenen we met VON-prijzen aan de onderkant van de prijsbandbreedte. Dit resulteert in een grondprijs van circa € 13.600,- per appartement.

De opbrengsten van de commerciële ruimte hebben we eveneens residueel bepaald. Dit wil zeggen dat we de verwachte beleggingswaarde hebben verminderd met de stichtingskosten en zo onder aan de streep de grondwaarde resteert.

Ook hier houden we het voorzichtigheidsbeginsel in acht en rekenen we met een huur aan de onderkant van de huurbreedte en een bruto aanvangsrendement dat recht doet aan een winkellocatie in een kleine kern. Dit resulteert in een grondprijs van € 72.000,-

De totale grondprijs voor de appartementen (14) en de commerciële ruimte komt hiermee op € 262.500,-

## 6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening

### 6.1 Parameters

Voor de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

#### *Renteparameters*

De renteparameters in de exploitatieberekening zijn aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant gelijk. Voor de gehele looptijd van het plan wordt een rentepercentage van 1,5% gehanteerd.

#### *Kosten- en opbrengstenstijging*

De kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar conform de richtlijnen van de begroting. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar.

#### *BTW*

Alle genoemde bedragen in de nota zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

#### *Looptijd exploitatie*

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2020. Per 1-1-2021 kan de exploitatie afgesloten worden.

### *Prijspeildatum*

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2016.

## **6.2 Fasering**

Voor de fasering wordt verwezen naar het planningsschema. We gaan uit van de uitgifte van circa 5 a 6 kavels per jaar (excl. de appartementen); de totale uitgifteperiode betreft 4 jaar.

De afgelopen jaren werden er tussen de 8 en 12 woningen verkocht in Nagele op jaarbasis. In 2015 waren het er 12. Voor de komende periode verwachten we een vergelijkbaar aantal verkopen. Het betrof zowel rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen.

Nagele heeft reeds een aantal jaren géén nieuwbouw aanbod gehad. De verwachting is dat hier interesse voor is en er sprake is van een inhaalvraag.

De verkoopprijzen zijn stabiel en blijven dat, bij een stabiele woningmarkt.

Op basis van bovenstaande gegevens verwachten wij circa 5 a 6 nieuwbouwkavels per jaar uit te kunnen geven.

Voor de verkoop van de appartementen reserveren we ook een periode van 4 jaar. Ook al zal het complex in één keer gerealiseerd worden (commerciële ruimte + appartementen). Echter, de ontwikkelende partij zal mogelijk pas starten met de bouw wanneer er voldoende appartementen en er gebruikers/exploitanten zijn voor de commerciële ruimte.

## **7. Resultaten**

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten, dan ontstaan de volgende financiële resultaten:

Tabel 6: Exploitatieresultaat

<b>OVERZICHT</b>		<b>EUR</b>
OPBRENGSTEN NOMINAAL		1.243.754
KOSTEN NOMINAAL		1.200.750
SALDO NOMINAAL		43.004
SALDO EINDWAARDE D.D.	1-jan-21	3.031
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	1-jan-16	2.813

De grondexploitatie kent een *positief bedrijfseconomisch* resultaat.

Met dit positieve resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

## **8. Vennootschapsbelasting**

De grondexploitatie locaties Nagele maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming 'het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder'. Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) verschuldigd zijn. Het complex zal tegen de waarde in het economische verkeer ten tijde van de eerste ondernemershandeling tot de fiscale onderneming gaan behoren. De waarde economisch verkeer is in dit geval de verwervingsprijs voor de locatie Voorhof en voor de locaties Schokkererf en Lucernehof de taxatiewaarde. Deze locaties zijn voorsnog niet getaxeerd. De eerste ondernemershandeling voor de locatie Voorhof is het moment van

de verwerving en bij de overige twee locaties vanaf het moment waarop er concrete plannen voor de ontwikkeling van deze grondexploitatie ontstaan; in beide gevallen kan dit moment fiscaal gezien voor het moment van vaststelling liggen.

De verwachte fiscale winst is negatief. Dit wordt veroorzaakt door het verschil tussen de fiscale inbrengwaarde en bedrijfseconomische inbrengwaarde. Bedrijfseconomisch is deze nihil, gezien de locaties Mierenhoop en Voorhof reeds eigendom van de gemeente zijn. Fiscaal wordt er aangesloten bij de taxatiewaarde en wordt deze grond fictief intern geleverd van de algemene dienst aan het grondbedrijf tegen deze waarde.

Deze winstverwachting betreft slechts een indicatie. De winst kan gedurende de exploitatie wijzigen. Ten alle tijden: we betalen alleen winstbelasting, indien we daadwerkelijk winst maken.

## **9. Risico's en risicobeheersing**

### **9.1 Risico's**

In elke grondexploitatieberekening zitten een aantal risico's en onzekerheden.

Er liggen nog geen overeenkomsten voor de verkoop van de grond ten behoeve van de commerciële ruimte en de appartementen op het Schokkererf. Het verkoop risico van dit plot is groter dan de verkoop van reguliere woningbouwkavels op de andere deellocaties. Dit komt omdat dit complex op risico gebouwd moet worden met het risico op (langdurige) leegstand. Exploitanten nemen dit in overweging met als gevolg een mogelijke vertraging van de uitgifte.

Stagnatie van de woningmarkt (marktvertrouwen van woonconsument) kan zijn weerslag hebben op de voortgang van de uitgifte en de hoogte van de grondprijzen en daarmee het exploitatieresultaat. Op dit risico kan de gemeente niet of nauwelijks sturen.

De gemeente heeft veel planinitiatieven lopen. Deze vragen allen plancapaciteit en inzet van collega's (uren). Door de hoeveelheid van de lopende initiatieven en een gebrek aan beschikbare uren kan de voortgang van dit project in het geding komen.

### **9.2 Risicobeheersing**

Hiervoor is een aantal risico's benoemd en (deels) in geld uitgedrukt. Alhoewel niet alle risico's volledig beheersbaar zijn, is een adequate sturing vanuit de gemeente essentieel om tegenvallers te voorkomen. Op deze wijze kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers door bijvoorbeeld de snelheid van de kaveluitgifte aan te passen. Gedurende de voorbereiding en uitvoering van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimtelijke Ontwikkeling (planning, stedenbouw, grondzaken), Ingenieursbureau (Civieltechnische werken) en Financiën om de effecten van risico's te minimaliseren.

Voor een efficiënte risicobeheersing is het van belang om inzicht te krijgen in het verloop van het financiële resultaat van een project en het totale investeringsniveau van een exploitatie.