

# **Grondexploitatie Walstraat Kraggenburg**

behorend bij herziening bestemmingsplan 2016

Augustus 2016

## Inhoudsopgave

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

# 1. Samenvatting

Deze grondexploitatie betreft een inbreidingslocatie aan de Walstraat in Kraggenburg. Op dit moment wordt de bestemmingsplanherziening voorbereid waar deze locatie onderdeel van uitmaakt.

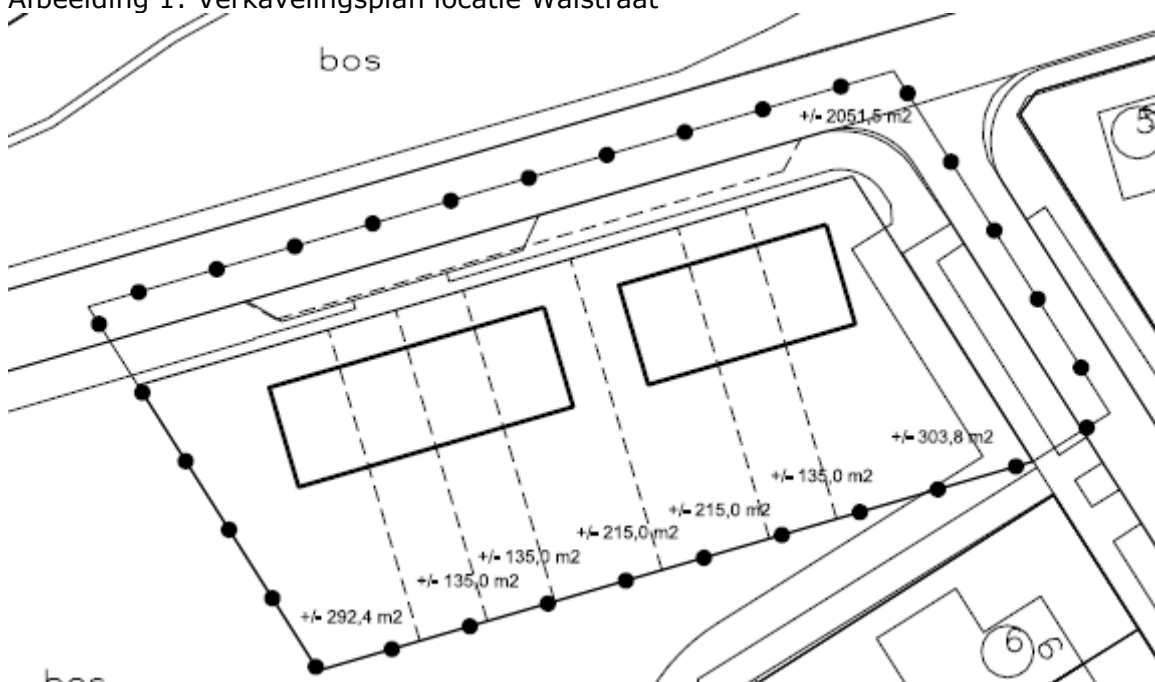
In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten, etc. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie heeft naar verwachting een positief saldo zowel contante waarde als eindwaarde.

## 2. Analyse Ruimtegebruik

### 2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van de locatie weergegeven. Het plan is gelegen aan de noordzijde van Kraggenburg aan de Walstraat wordt ontwikkeld als woonlocatie.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan locatie Walstraat



Tabel 1: Ruimtegebruik Walstraat Kraggenburg

Bruto/netto plangebied	oppervlakte uitgeefbaar
2052 m2	1431 m2
<b>TOTAAL 2052 m2</b>	<b>1.431 m2</b>

## 3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan, zoals weergegeven in afbeelding 1, kunnen in het plan 7 kavels voor woningbouw uitgegeven worden. De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn ingegeven door de Woonvisie en vertaald naar het

verkavelingplan. De aantallen zoals die in het verkavelingplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2.

In Kraggenburg zijn er al een hele tijd géén nieuwbouwkavels meer aangeboden. We verwachten dat er wel behoefte is aan nieuwbouwkavels. Het bestaande aanbod is (redelijk) gedateerd (periode 1945 – 1970).

Gemiddeld worden er in Kraggenburg zo'n 7 a 8 woningen per jaar verkocht. We zien een voorzichtig aantrekkende woningmarkt in de gemeente Noordoostpolder. Er zit een stijgende lijn in het aantal verkopen, verkooptijden nemen af en prijzen herstellen zich.

Tabel 2: woningbouwprogramma locatie Walstraat Kraggenburg

Woningtype	oppervlakte uitgeefbaar	gemiddelde kavel	Aantallen
Rijwoning	405 m2	135 m2	3
Hoekwoning	1026 m2	256 m2	4
<b>TOTAAL</b>	<b>1.431 m2</b>	<b>205 m2</b>	<b>7</b>

## 4. Investerings

In het onderstaande overzicht wordt een toelichting gegeven 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 € 71.394,- exclusief BTW.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Walstraat Kraggenburg

omschrijving kosten	Boekwaarde 1-1-2016	Nog te realiseren	Totaal
Boekwaarde per 1-1-2016	0	0	0
Verwerving	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0
Onderzoeken	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0
Bouwrijpmaken	0	10.000	10.000
Woonrijpmaken	0	42.250	42.250
Planontwikkelingskosten	0	10.000	10.000
Vorbereiding en Toezicht	0	6.531	6.531
Risico onvoorzien	0	2.613	2.613
Fondsen			
Planschade			
Overig			
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>71.394</b>	<b>71.394</b>

### Uitgangspunten

Om het kavel bouwrijp op te kunnen leveren zullen er wat bomen geroid moeten worden en is wat grondwerk noodzakelijk. Daarnaast zullen er een aantal parkeerplaatsen en groenvakken aangelegd worden.

Er is géén sprake van een inbrengwaarde van de grond ; er is géén boekwaarde.

## 5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van de vastgestelde grondprijnsbrief 01-01-2016. De totale opbrengsten woningbouw bedragen € 150.255,- exclusief BTW. (zie tabel 4).

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Walstraat Kraggenburg

<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>Boekwaarde 1-1-2016</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Totaal</b>
Woningen	0	150.255	150.255
Overig/subsidies	0	0	0
Totaal opbrengsten	<b>0</b>	<b>150.255</b>	<b>150.255</b>

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

### 5.1 grondprijs

De opbrengsten woningbouw bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels. De grondprijzen komen voort uit de vastgestelde grondprijzenbrief per 1-1-2016.

De grondprijs voor rijwoningen ligt in een bandbreedte van € 100,- - 110,- per m2 excl. BTW. We hebben het uitgangspunt gekozen het midden van de bandbreedte a € 105,- per m2 excl. BTW aan te houden.

## 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 2018. Per 1-1-2019 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 verwachten dat de uitgifte maximaal twee jaar duurt. De uitgifte faseren we in 2017 en 2018.

## 7. Resultaten

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

Tabel 5: Financiële resultaten woningbouw Walstraat Kraggenburg

OVERZICHT		EUR
OPBRENGSTEN NOMINAAL		150.255
KOSTEN NOMINAAL		71.394
SALDO NOMINAAL		78.861
SALDO EINDWAARDE D.D.	1-jan-19	78.502
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	1-jan-16	75.073

De grondexploitatie kent dus op bedrijfseconomische gronden een *positief* resultaat. Met dit positieve resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

## 8. Vennootschapsbelasting

De grondexploitatie 'Walstraat Kraggenburg' maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming 'het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder'. Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) verschuldigd zijn. Fiscale waardering en fiscale resultaten zijn nadrukkelijk niet gelijk aan bedrijfseconomische waardering en bedrijfseconomische resultaten.

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 de getaxeerde waarde. Deze taxatie is nog niet uitgevoerd. De eerste ondernemershandeling is het moment waarop er concrete plannen voor de ontwikkeling van deze grondexploitatie ontstaan, dit moment kan fiscaal gezien voor het moment van vaststelling liggen.

De totale verwachte belastbare winst beweegt zich tussen een bandbreedte van € 4.500,- tot € 36.000,-. De daadwerkelijk te betalen Vpb beweegt zich dan tussen de € 900,- en € 7.200,- (Vpb-last = 20% van de winst bij winsten < 200.000). Deze bandbreedte ontstaat door verschillende te hanteren uitgangspunten bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van de grond. De bovenkant van de bandbreedte en dus de hoogste Vpb-last ontstaat door de waarde gelijk te stellen aan de prijs van snippergroen met de verwachting dat er woningen op gerealiseerd gaan worden (€30 per m<sup>2</sup>). De onderkant van de bandbreedte ontstaat door uit te gaan van de verwachtingswaarde van de grond op basis van de nieuwe woonbestemming.

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

Bij elke grondexploitatieberekening is sprake van een aantal risico's en onzekerheden. Deze zijn onder te verdelen in locatie afhankelijke en locatie onafhankelijke.

Het risico van deze ontwikkeling is beperkt. We brengen de grond namelijk 'om niet' in exploitatie en maken slechts beperkt kosten. Het enige risico dat bestaat is dat de kavels niet verkocht worden.

## **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.