



Grondexploitatie Kerkstraat Luttelgeest (Complex X084)

Januari 2021

Inhoudsopgave

Grondexploitatie Kerkstraat Luttelgeest (Complex X084)	1
1. <i>Samenvatting</i>	3
2. <i>Analyse Ruimtegebruik</i>	4
3. <i>Woningbouwprogramma</i>	6
4. <i>Investeringen</i>	7
5. <i>Opbrengsten</i>	9
6. <i>Uitgangspunten grondexploitatieberekening</i>	10
7. <i>Resultaten</i>	11
8. <i>Vennootschapsbelasting (Vpb)</i>	11
9. <i>Risico's en risicobeheersing</i>	11

1. Samenvatting

In het ontwikkelingsperspectief van Luttelgeest is aangegeven dat zowel de locatie van de kerk als ook de naastgelegen basisschool (De Klipper) potentiële woonlocaties zijn. Het dorp heeft de gemeente recent nadrukkelijk verzocht om ontwikkellocaties voor in- en uitbreiding mogelijk te maken.

Het is de bedoeling dat de kerk wordt omgebouwd tot 6-7 woningen. De school wordt gesloopt en hier worden 4 twee-onder-één kapwoningen en een blokje van 4 rijwoningen gerealiseerd. Tussen de kerk en de school is ook nog ruimte voor twee vrijstaande woningen. Er is al een marktpartij geselecteerd om zowel de kerk als de schoollocatie te (her)ontwikkelen. De beide kavels voor vrijstaande woningen zullen zodra de grond bouwrijp is worden uitgegeven aan particuliere gegadigden.

Op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de inbrengwaarde (verwerving en boekwaardes) van het complex, bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de opbrengsten van de verkoop van de kerk, de gronduitgifte voor 4 twee-onder-één kapwoningen, een blokje van 4 rijwoningen en 2 kavels voor vrijstaande woningen.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie kent een looptijd van 4 jaar en sluit met een geprognosticeerd nagenoeg *neutraal* financieel resultaat (+ € 91,-) op eindwaarde 31-12-2024.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van de Kerkstraat in Luttelgeest weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de noordelijke buitenrand van het dorp. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat in het eerste kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt aangeboden.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Kerkstraat Luttelgeest



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 6.917 m² (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Kerkstraat Luttelgeest

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	6.917	100%
Uitgeefbaar:	5.548	80%
Kerk	2.157	31%
Vrijstaande woningen	1.377	20%
2^1 kapwoningen	1.215	18%
Rijwoningen	799	12%
Openbaar gebied:	1.369	20%
Plein	470	7%
Parkeren	292	4%
Trottoir	408	6%
Inritten	160	2%
Groenvakken	39	1%
Totaal	6.917	100%

2.2.1 Bestaand

De grond en opstallen (kerk en basisschool) zijn in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en via een bestemmingsplanwijziging wordt het bestemd als woongebied.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 80% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit de kerk met ondergrond, twee kavels bestemd voor een vrijstaande woning en één kavel bestemd voor 4 twee-onder-één kapwoningen en 4 rijwoningen.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 19% uit van het plangebied en bestaat uit het pleintje, parkeervakken, trottoir en inritten.

2.2.4 Groen, water

In het plangebied is weinig tot geen openbaar groen (circa 1%). Op de uit te geven kavels zal voldoende groen aanwezig zijn. Tussen de parkeervakken en op het pleintje tegenover de kerk zullen ook groenvakken worden aangelegd met hier en daar een boom.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:

- de woonbehoefte in Luttelgeest;
- het beleid: de Woonvisie Noordoostpolder 2020;
- actuele marktgegevens (transactiegegevens).

De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn vertaald naar het verkavelingsplan. De aantallen zoals die in het verkavelingsplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2.

Het plan biedt ruimte aan in totaal maximaal 16 woningen. In de grondexploitatie gaan we uit van onderstaande verdeling:

- 6 woningen in de voormalige kerk;
- 2 vrijstaande woningen;
- 4 twee-onder-één kapwoningen;
- 4 rijwoningen.

In de kerk worden vooralsnog 6 woningen gerealiseerd. Het is aan de marktpartij hoeveel woningen (met een maximum van 7 woningen) er daadwerkelijk in de kerk worden gerealiseerd. Op de schoollocatie worden 4 twee-onder-één kapwoningen en 4 rijwoningen gerealiseerd. Tussen de kerk en de schoollocatie worden 2 kavels uitgegeven ten behoeve van 2 vrijstaande woningen.

De kerklocatie heeft een totale oppervlakte van circa 2.157 m². De vrijstaande kavels zijn circa 671 m² en 706 m². De kavel voor de twee-onder-één-kapwoningen is in totaal circa 1.215 m² en de kavel voor de rijwoningen is in totaal circa 799 m².

Tabel 2: Woningbouwprogramma Kerkstraat Luttelgeest

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Kerklocatie	6	360	2.157
Vrijstaande woningen	2	689	1.377
Twee-onder-één kapwoningen	4	304	1.215
Rijwoningen	4	200	799
Totaal	16		5.548

4. Investerings

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2021 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en gecalculeerd.

De kosten bestaan uit al gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2021 boekwaarde bedragen € 244.628,- en bestaan uit de grond- en opstalwaarde van de kerk en de basisschool en voorbereidingskosten (onderzoeken, besteksvorbereiding en wijzigen bestemmingsplan).

De totale kosten bedragen circa € 530.632,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Kerkstraat Luttelgeest

Kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 1-1-2021	Nog te realiseren
Boekwaarde school	€ 39.683	€ 39.683	€ -
Sloop school	€ 79.000		€ 79.000
Verwerving kerk	€ 189.051	€ 189.051	€ -
BRM	€ 40.000		€ 40.000
WRM	€ 112.460		€ 112.460
Plankosten (15%)	€ 34.719	€ 10.489	€ 24.230
VTU (15%)	€ 34.719	€ 5.405	€ 29.314
Tijdelijk beheer	€ 1.000		€ 1.000
Totaal	€ 530.632	€ 244.628	€ 286.004

4.1 Verwerving

De schoollocatie is in eigendom van de gemeente. De kerk en het naastgelegen trapveldje, ter grootte van circa 2.310 m², is 1 mei 2020 verworven voor een totaalbedrag van € 195.000,- exclusief kosten koper. De kosten koper bedroegen circa € 1.630,- en daarnaast zijn er nog circa € 2.371,- aan keuringskosten gemaakt. De totale verwerving komt daarmee op circa € 199.001,-. In 2020 is hier al een bedrag van circa € 9.950,- op afgeschreven.

4.2 Sloopkosten

De school zal (volgens planning) begin 2021 gesloopt worden. De kosten voor de sloop zijn geraamd op circa € 79.000,- (inclusief asbestsanering).

4.3 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van het verkavelingsplan is een globale civieltechnische raming opgesteld op basis van normbedragen. De raming is verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de civieltechnische raming onderscheid in:

- Bouwrijpmaken:
 - o Ontbossen;
 - o Opruimwerkzaamheden;
 - o Grondwerk.

- Woonrijpmaken:
 - o Trottoir;
 - o Plein;
 - o Parkeren;
 - o Inritten;
 - o Bomen/groenvakken;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Herstelwerkzaamheden.

De totale kosten voor bouwrijpmaken zijn geschat op circa € 40.000,-. Voor het woonrijpmaken gaan er van uit dat er voor circa € 112.460,- aan kosten worden gemaakt. In tabel 4 zijn de verwachte kosten voor zowel het bouw- als woonrijpmaken uiteengezet.

Tabel 4: Kosten bouw- en woonrijpmaken Kerkstraat Luttelgeest

Kosten BRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Ontbossen	1	post	€ 10.000	€ 10.000
Grondwerk	5.000	m2	€ 4	€ 20.000
Opruimen schoolplein	1.250	m2	€ 8	€ 10.000
Totaal BRM				€ 40.000
Kosten WRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Trottoir	408	m2	€ 60	€ 24.480
Plein	470	m2	€ 70	€ 32.900
Parkeren	292	m2	€ 40	€ 11.680
Inritten	160	m2	€ 40	€ 6.400
Bomen/groenvakken	1	post	€ 15.000	€ 15.000
Huisaansluitingen	12	stuks	€ 1.000	€ 12.000
Herstelwerkzaamheden	1	post	€ 10.000	€ 10.000
Totaal WRM				€ 112.460
Totaal BRM + WRM				€ 152.460

4.4 Planontwikkelingskosten en VTU

Conform de Nota Kostenverhaal (2017) houden we rekening met:

- 15% Planontwikkelingskosten
- 15% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU)

De percentages berekenen we over de totale verwachte kosten voor de sloop en het bouw- en woonrijpmaken. In 2020 zijn er circa € 10.489,- aan plankosten gemaakt voor onderzoeken en het wijzigen van het bestemmingsplan. Verder is er voor circa € 5.405,- aan voorbereidingskosten (VTU) gemaakt voor de besteksvorbereiding van de sloop van de school.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop. In de onderstaande tabel 5 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd. In totaal wordt een grondopbrengst van € 542.547,- verwacht.

Tabel 5: Grondopbrengsten Kerkstraat Luttelgeest

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
Kerklocatie	6	360	2.157	€ 46	€ 100.000
Vrijstaande woningen	2	689	1.377	€ 155	€ 213.435
2^1 kapwoningen	4	304	1.215	€ 120	€ 145.800
Rijwoningen	4	200	799	€ 104	€ 83.312
Totaal	16		5.548		€ 542.547

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

5.1 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels. In tabel 6 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van kavels voor een vrijstaande, een twee-onder-één kapwoning en rijwoning in Luttelgeest weergegeven. Voor de vrijstaande woningen gaan we uit van een vierkante meterprijs van € 155,- per m². De grondprijzen voor de kerklocatie en de voormalige basisschool locatie zijn inmiddels uit onderhandeld met een marktpartij. De kerklocatie wordt verkocht voor € 100.000,- en de voormalige basisschoollocatie, waar 4 twee-onder-één kapwoningen en 4 rijwoningen gerealiseerd worden, wordt verkocht voor € 229.112,-. De grondprijs voor de rijwoningen bevindt zich net onder de minimale bandbreedte in 2021, dit komt omdat de onderhandelingen en overeenstemming in 2020 plaats hebben gevonden en toen golden lagere vierkantemeterprijzen.

Tabel 6: Grondprijsbandbreedtes Nota Grondprijzen 2021

Grondprijzen (€ per m2)	Min.	Max.	Midden	GreX
Vrijstaande woning	€ 140	€ 160	€ 150	€ 155
Twee-onder-één kapwoning	€ 120	€ 135	€ 127,50	€ 120
Rijwoning	€ 105	€ 120	€ 112,50	€ 104

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 1,00% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar. Dit komt vooral omdat voor zowel de kerk- als de schoollocatie al overeenkomsten getekend zijn en de grondprijs al vastligt.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2024 (4 jaar). Per 1-1-2025 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2021.

6.2 Fasering

De kerk is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder. Zodra de omgevingsvergunning verleend is, kan de kerk worden verbouwd. De overdracht van de kerk staat gepland voor medio 2021. De school is ook in eigendom van de gemeente en deze komt begin 2021 beschikbaar. Begin 2021 kan de school dan worden gesloopt en kan het complete terrein bouwrijp worden gemaakt.

De kerklocatie is in principe bouwrijp en zodra de omgevingsvergunning verleend is, kan de grond worden afgenomen en kunnen de bouwwerkzaamheden starten. De uiterlijke afnamedatum van de kerklocatie is 1 juli 2021. De kavels ten behoeve van de vrijstaande woningen en de voormalige basisschoollocatie zouden na de zomer van 2021 bouwrijp moeten zijn. De uiterlijke afnamedatum van de schoollocatie is eveneens 1 juli 2021. Waarbij moet worden opgemerkt dat de kavels dan allemaal wel bouwrijp moeten zijn. De verwachting is dat er één vrijstaande kavel in 2022 wordt verkocht en één in 2023.

Wat betreft de kosten verwachten we in 2021 circa € 79.000,- aan sloopkosten voor de school, circa € 40.000,- voor het bouwrijpmaken van de volledige locatie en circa € 21.000,- aan plankosten, voorbereidingskosten en tijdelijk beheer te maken. In 2023 staan de werkzaamheden voor het woonrijpmaken gepland.

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatieuitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten.

Tabel 6: Financieel overzicht Kerkstraat Luttelgeest

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2024	
Opbrengsten nominaal	€	542.547
Kosten nominaal	€	530.632
Saldo nominaal	€	11.915
Saldo eindwaarde	€	91

De grondexploitatie sluit nagenoeg neutraal en kent een *positief* resultaat op eindwaarde 31-12-2024 van € 91,-

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Kerkstraat Luttelgeest' 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. Voor de Kerkstraat Luttelgeest is dat de verwerving van de kerk en de boekwaarde van de schoollocatie.

De totale verwachte belastbare winst zal circa € 91,- bedragen (op eindwaarde). Deze winst is gelijk aan het verwachte bedrijfseconomische resultaat. De daadwerkelijk te betalen Vpb is verwaarloosbaar over de gehele looptijd. Deze winstverwachting betreft slechts een indicatie. De winst kan gedurende de exploitatie wijzigen. Te allen tijde: we betalen alleen winstbelasting, indien we daadwerkelijk winst maken.

9. Risico's en risicobeheersing

9.1 Risico's

Elke grondexploitatie bevat een aantal risico's en onzekerheden. Het belangrijkste risico van deze exploitatie is het verdwijnen van de behoefte aan nieuwbouwkavels, als gevolg van economische en of demografische ontwikkelingen. Dit risico is te overzien aangezien we voor de kerklocatie en de schoollocatie overeenkomsten hebben gesloten met een marktpartij. Alleen de verkoop van twee kavels voor de bouw van een vrijstaande woning is een mogelijk risico.

9.2 Risicobeheersing

Hoewel 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 verkaveling aan te passen naar de wensen van de consument (markt).