gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Grondexploitatie ‘Buitenom 1’ Rutten

(complex X085-2)

September 2021

Inhoudsopgave

Grondexploitatie 'Buitenom 1' Rutten (complex X085-2)

1. Samenvatting 3
2. Analyse Ruimtegebruik 4
3. Woningbouwprogramma 6
4. Investeringen 7
5. Opbrengsten 9
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening 10
7. Resultaten 11
8. Vennootschapsbelasting (Vpb) 11
9. Risico's en risicobeheersing 11

1. Samenvatting

In het ontwikkelingsperspectief van Rutten is de locatie van de kinderopvang aan Buitenom 1 in Rutten één van de aangewezen locaties die in aanmerking komt voor een transformatie van maatschappelijke doeleinden naar wonen. Het dorp heeft de gemeente recent nadrukkelijk verzocht om ontwikkellocaties voor inbreiding mogelijk te maken.

Het is de bedoeling dat op de locatie aan Buitenom 1 een drietal vrijstaande en vier twee-onder-éénkapwoningen gerealiseerd worden. Het huidige gebouw wordt in het najaar van 2021 gesloopt en in 2022 kan de locatie bouwrijp worden gemaakt.

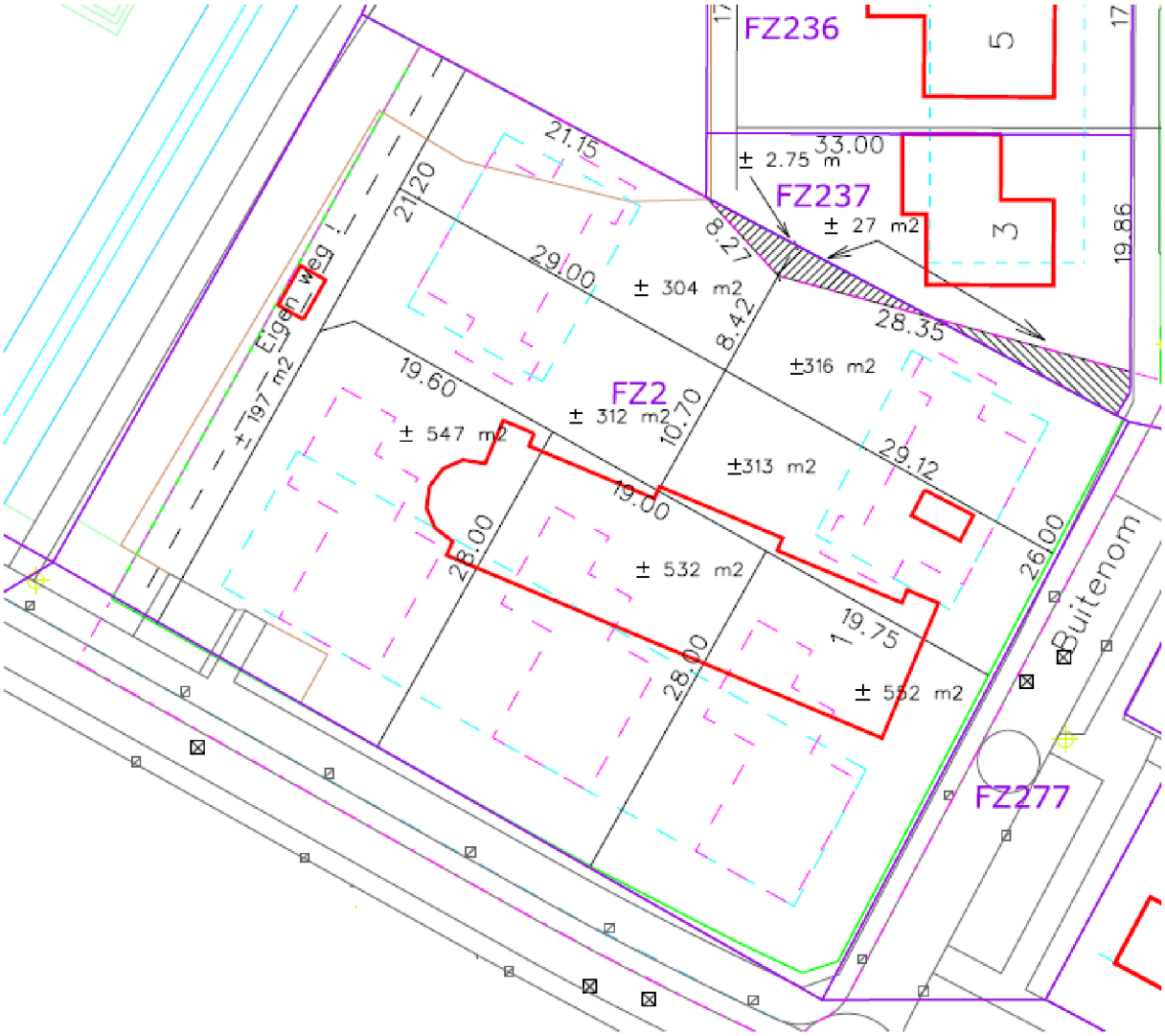
Op basis van het stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de inbrengwaarde (verwerving en boekwaardes) van het complex, bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de opbrengsten uit de grondverkoop voor woningbouw.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie kent een looptijd van 4 jaar en sluit met een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van € 192.365,- op eindwaarde 31-12-2024.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan
In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van de locatie ‘Buitenom 1’ in Rutten weergegeven. Het plangebied ligt aan de westkant van Rutten.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan ‘Buitenom 1’ Rutten



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 3.579 m² (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik ‘Buitenom 1’ Rutten

Ruimtegebruik	M2	%
Kinderopvang (Buitenom 1)	3.579	100%
Uitgeefbaar	2.876	80%
Openbare ruimte	703	20%
Totaal	3.579	100%

2.2.1 Bestaand
De grond en opstallen zijn in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en via een bestemmingplanwijziging wordt voorgesteld de locatie te bestemmen naar wonen.

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 kavels voor vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen.

2.2.3 Verharding
Het oppervlak verharding maakt circa 14% uit van het plangebied en bestaat voornamelijk uit (openbare) parkeerplaatsen.

2.2.4 Groen, water
In het plangebied is circa 6% bestemd voor openbaar groen in de vorm van bermen en groenvakken. Op de uit te geven kavel zal ook voldoende groen aanwezig zijn.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:
- de woonbehoefte in Rutten;
- 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 7 woningen. In de grondexploitatie gaan we uit van onderstaande verdeling:
- 3 vrijstaande woningen
- 4 twee-onder-éénkapwoningen

De locatie 'Buitenom 1' heeft een totaal uitgeefbare oppervlakte van circa 2.876 m².

Tabel 2: Woningbouwprogramma 'Buitenom 1' Rutten

Grondopbrengsten	Aantallen	Totaal (m2)
Vrijstaande woningen	3	1.631
2^1 kapwoningen	4	1.245
Totaal	7	2.876

4. Investeringen

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 € 18.060,- en bestaan uit de grond- en opstalwaarde van de locatie aan Buitenom 1 en enkele voorbereidingskosten. De marktwaarde (Waarde Economisch Verkeer) wordt hoger ingeschat dan de huidige boekwaarde. De marktwaarde (WEV) wordt nader bepaald middels een nog uit te laten voeren taxatie.

De totale kosten bedragen circa € 229.690,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie 'Buitenom 1' Rutten

Kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 31-12-2020	Nog te realiseren
Boekwaarde Buitenom 1	€ 11.842	€ 11.842	€ -
Sloopkosten Buitenom 1	€ 42.200		€ 42.200
BRM	€ 71.580		€ 71.580
WRM	€ 35.150		€ 35.150
Plankosten (15%)	€ 22.340	€ 3.641	€ 18.699
VTU (15%)	€ 22.340	€ 2.577	€ 19.763
Tijdelijk beheer	€ 5.000		€ 5.000
Overhead (10%)	€ 19.239		€ 19.239
Totaal	**€ 229.690**	**€ 18.060**	**€ 211.630**

4.1 Verwerving
De locatie aan Buitenom 1 is in eigendom van de gemeente. Het opstal en de ondergrond staan voor € 11.842,- in de boeken.

4.2 Sloopkosten
Het gebouw zal (volgens planning) eind 2021 gesloopt worden. De kosten voor de sloop zijn geraamd op circa € 42.200,- (€ 100,- per m², inclusief asbestsanering). Op dit moment is het nog onduidelijk of en hoeveel asbest er in de school aanwezig is. Voorzichtigheidshalve houden we rekening met een aanzienlijke hoeveelheid asbest.

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:
  - Opruimwerkzaamheden;
  - Grondwerk.

- Woonrijpmaken:
  - Toegangsweg;
  - Trottoir;
  - Inritten;
  - Bomen/groenvakken;
  - Huisaansluitingen;
  - Herstelwerkzaamheden.

De totale kosten voor bouwrijpmaken zijn geschat op circa € 71.580,-. Voor het woonrijpmaken gaan we er van uit dat er voor circa € 35.150,- aan kosten worden gemaakt.

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.

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie worden er mogelijk nog meer planontwikkelingskosten gemaakt. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zullen deze kosten geactiveerd worden onder de Immateriële Vaste Activa (IVA) om vervolgens te worden ingebracht in de balanswaarde van deze grondexploitatie.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop. In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten opgesomd.

Tabel 4: Grondopbrengsten 'Buitenom 1' Rutten

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
Vrijstaande woningen	3	540	1.631	€ 155,00	€ 252.805
2^1 kapwoningen	4	325	1.245	€ 130,00	€ 161.850
Totaal	**7**		**2.876**		**€ 414.655**

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 1,5% per jaar gezien de zeer korte looptijd en verwachting van snelle verkoop van de kavels.

BTW
Alle genoemde bedragen in deze 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 naar verwachting afgesloten worden.

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

6.2 Fasering
De locatie aan Buitenom 1 is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder. Zodra het gebouw gesloopt is, de bestemming gewijzigd is en de locatie bouwrijp is, kan er worden gestart met de bouw van de woningen.

Najaar 2021 – sloop gebouw
Voorjaar 2022 – onherroepelijk bestemmingsplan
Voorjaar 2022 – bouwrijpmaken locatie
Zomer/Najaar 2022 – start bouw

7. Resultaten

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

Tabel 5: Financieel overzicht 'Buitenom 1' Rutten

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2024
Opbrengsten nominaal	€ 414.655
Kosten nominaal	€ 229.690
Saldo nominaal	€ 184.965
Saldo eindwaarde	**€ 192.365**

De grondexploitatie sluit met een *positief* resultaat op eindwaarde 31-12-2024 van € 192.365,-.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Buitenom 1' 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 'Buitenom 1' is dat het moment van vaststellen van deze grondexploitatie.

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 het plan 'slechts' 7 kavels telt en de markt op dit moment goed te noemen is.

9.2 Risicobeheersing
Het risico is zeer beperkt. Een adequate sturing vanuit de gemeente is echter essentieel om mogelijke tegenvallers te voorkomen.