

***Grondexploitatie Marknesse fase 4
(Complex 87)***

Januari 2022

Inhoudsopgave

Grondexploitatie Marknesse fase 4 (Complex 87)

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

1. Samenvatting

Aan de zuidkant van Marknesse wordt ter hoogte van de Leemringweg een nieuwe uitbreidingswijk (fase 4) voor woningbouw in Marknesse ontwikkeld. De ontwikkeling van deze locatie past in het ontwikkelperspectief van het dorp.

Op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De geraamde kosten omvatten onder andere de inbrengwaarde (verwerving) van het complex, bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de geraamde grondopbrengsten bij kaveluitgifte voor zowel vrijstaande, 2[^]1 kap- als rijwoningen.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van € 1.493.960,- op eindwaarde per 31 december 2029.

Deze grondexploitatie kent een looptijd van ongeveer 8 jaar. Dit heeft te maken met de gekozen fasering en het verwachte uitgiftetempo in Marknesse. Met de looptijd van 8 jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de verwachte financiële risico's te managen.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het stedenbouwkundig plan van Marknesse fase 4 weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd..

Afbeelding 1: Stedenbouwkundigplan Marknesse fase 4



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 9 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Marknesse fase 4

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	89.959	100%
Uitgeefbaar:	42.634	47%
Vrijstaande woningen	19.490	22%
2^1 kapwoningen	16.715	18%
Rijwoningen (koop)	4.837	5%
Rijwoningen (soc. huur)	1.592	2%
Openbaar gebied:	47.325	53%
Verharding	11.675	13%
Halfverharding	1.165	1%
Groen	25.030	28%
Water	9.455	11%
Totaal	89.959	100%

2.2.1 Bestaand

De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en middels een bestemmingsplanwijziging is het voornemen om de locatie als woongebied te bestemmen.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 47% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouwkavels voor zowel vrijstaande, 2¹ kap- als rijwoningen. Een gedeelte van de 2¹ kapwoningen zal specifiek als levensloopwoning worden uitgegeven.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 13% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, parkeren, trottoir, etc.

2.2.4 Groen en water

Het plangebied bestaat voor circa 28% uit groen en 11% uit oppervlakte water. Het plangebied bestaat wordt omringd door een brede watergang en in het midden van het plan wordt een grote wadi gerealiseerd waar het (overtollige) water opgevangen en vastgehouden wordt.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:

- de woonbehoefte in Marknesse (o.b.v. een vragenlijst)
- het beleid: de Woonvisie 2020 en het ontwikkelperspectief Marknesse
- actuele marktgegevens (transactiegegevens)
- de input van de werkgroep Wonen in Marknesse

De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn vertaald naar het verkavelingsplan (zie afbeelding 2).

Afbeelding 2: Verkavelingsplan Marknesse fase 4



De aantallen zoals die in het verkavelingsplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2. Het plan biedt ruimte aan in totaal circa 114 woningen. Een aantal kavels zijn dubbelbestemd, waardoor hier 2[^]1 kapwoningen uitgewisseld kunnen worden met rij- of vrijstaande woningen. De intentie is om de kavels volgens het verkavelingsplan uit te geven. De daadwerkelijke marktvrage bepaalt uiteindelijk de feitelijke invulling.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Marknesse fase 4

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Vrijstaande woningen	29	672	19.490
2 [^] 1 kapwoningen	50	334	16.715
Rijwoningen (koop)	23	210	4.837
Rijwoningen (soc. huur)	12	133	1.592
Totaal	114		42.634

4. Investerings

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2022 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 2022 boekwaarde bedragen € 651.680,- en bestaan uit verwervingskosten en voorbereidingskosten (bestemming- en inrichtingsplan). 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 € 5,54 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Marknesse fase 4

Kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 1-1-2022	Nog te realiseren
Boekwaarde	€ 617.909	€ 617.909	€ -
BRM	€ 1.799.180	€ -	€ 1.799.180
WRM	€ 1.656.375	€ -	€ 1.656.375
Plankosten (12,5%)	€ 431.944	€ 33.771	€ 398.173
VTU (12,5%)	€ 431.944	€ -	€ 431.944
Tijdelijk beheer	€ 80.000	€ -	€ 80.000
Overhead (12%)	€ 523.881	€ -	€ 523.881
Totaal	€ 5.541.233	€ 651.680	€ 4.889.553

4.1 Verwerving

De gemeente heeft de volledige kavel ter grootte van circa 88.153 m² aan de Leemringweg in eigendom. Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw wordt het gehele perceel in exploitatie genomen. Hiervoor wordt de boekwaarde van € 617.909,- ingebracht in de grondexploitatie.

4.2 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van het verkavelingsplan is een globale civieltechnische raming opgesteld. Tevens is er een normatieve raming opgesteld op basis van de hoeveelheden - voortkomend uit het ruimtegebruik - en op basis van normbedragen. De hoogte van beide ramingen lag op een vergelijkbaar niveau. De ramingen zijn verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de civieltechnische raming onderscheid in:

- Bouwrijpmaken:
 - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, waterpartijen uitgraven;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering.
- Woonrijpmaken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen en voetpaden);
 - o Inritten;
 - o Openbare verlichting;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Groen;
 - o Wadi (waterberging);
 - o Gemalen;
 - o Speelplaats.

De totale kosten voor bouwrijpmaken zijn geschat op circa € 1.800.000,-. Voor het woonrijpmaken gaan er van uit dat er voor circa € 1.656.000,- aan kosten worden gemaakt. De kosten voor het bouwrijpmaken van het totale plangebied bedragen circa € 20,- per m². Voor het woonrijpen van het openbare gebied bedragen de kosten circa € 35,- per m².

4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

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

- 12,5% Planontwikkelingskosten
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU)

De percentages berekenen we over de totale verwachte kosten voor het bouw- en woonrijpmaken.

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie zijn er voorbereidingskosten gemaakt, zoals het bestemmings- en inrichtingsplan. De kosten hiervoor à € 33.771,- zijn als boekwaarde opgenomen in de exploitatie. Mogelijk worden er tot aan het moment van vaststelling van deze grondexploitatie nog voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten worden geactiveerd onder de Immateriële Vaste Activa (IVA) en na vaststelling overgeboekt naar de grondexploitatie.

4.4 Overhead

Voor de overhead (o.a. kantoorkosten en uren) houden we een percentage aan van 12% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken, de planontwikkelings- en de VTU-kosten.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kaververkoop. In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd.

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Marknesse fase 4

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)	Grondprijs (m ² of eenheid)	Totaal
Vrijstaande woningen	29	672	19.490	€ 180,00	€ 3.508.200
2 [^] 1 kapwoningen	50	334	16.715	€ 150,00	€ 2.507.250
Rijwoningen (koop)	23	210	4.837	€ 140,00	€ 677.180
Rijwoningen (soc. huur)	12	133	1.592	€ 115,00	€ 183.080
Totaal	114		42.634		€ 6.875.710

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 5 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van kavels voor een vrijstaande, 2[^]1 kap- en rijwoningen in Marknesse weergegeven. Voor de vrijstaande woningen hebben we het uitgangspunt gekozen om net boven het midden van de prijsbandbreedte te gaan zitten. Gezien de vraag en de marktontwikkelingen gaan we voor de grondprijs voor een 2[^]1 kap- en een levensloopbestendige woning uit van € 150,- per m², wat ook net iets boven het midden van de bandbreedte ligt. De rijwoningen (koop) verwachten we in het midden van de bandbreedte te verkopen, uitgangspunt is € 140,- per m². Voor de sociale huur rijwoningen geldt een vaste prijs van € 115,- per m². De grondprijzen worden jaarlijks herzien en geïndexeerd.

Tabel 5: Grondprijsbandbreedtes woningbouw Marknesse (prijspeil 2022)

Grondprijzen (€ per m ²)	Minimaal	Maximaal	Midden	Grex
Vrijstaande woningen	€ 160	€ 190	€ 175	€ 180
2 [^] 1 kapwoningen	€ 130	€ 160	€ 145	€ 150
Rijwoningen (koop)	€ 125	€ 155	€ 140	€ 140
Rijwoningen (soc. huur)	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115

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 1,09% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,5% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 2,0% per jaar. Dit is een voorzichtige schatting en één van de risicobeheersmaatregelen die we nemen, juist vanwege de lange looptijd.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2029 (8 jaar). Per 1-1-2030 kan de exploitatie naar verwachting afgesloten worden. De grondexploitatie kent een looptijd van 8 jaar en dit heeft te maken met het verwachte uitgiftetempo in Marknesse. Met de looptijd van 8 jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de financiële risico's te overzien.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2022.

6.2 Fasering

Kosten

Zoals bij nagenoeg iedere woningbouwontwikkeling komen eerst de kosten en vervolgens de baten. Zo zijn er in het verleden al kosten gemaakt (verwerving en plankosten) die zorgen voor een negatieve balans. Daarnaast zijn/worden er in 2022 kosten gemaakt voor planontwikkeling en voorbereiding. In 2022 verwachten we de locatie in z'n geheel bouwrijp te maken. Het woonrijpmaken is afhankelijk van het werkelijke uitgiftetempo en de bouw van de woningen. De verwachting is dat dit in 2 fases uitgevoerd wordt. De 1^e fase woonrijpmaken staat voorsnog gepland voor 2024/2025. De 2^e fase wordt dan circa 2027/2028.

Opbrengsten

We hebben gekeken naar de woningbouwtransacties in Marknesse van de afgelopen jaren en naar de concrete woningbehoefte om het juiste uitgiftetempo te kunnen bepalen. De verwachting is dat de eerste kavels in 2023 verkocht worden. Alle 114 kavels verwachten we in 6 jaar te verkopen, wat neerkomt op gemiddeld circa 19 kavels per jaar. Gezien de huidige woningkrapte en grote vraag op de woningmarkt, is de verwachting dat er in de eerste jaren van deze exploitatie een inhaalslag gehaald wordt en er meer kavels verkocht worden dan de gemiddelde verwachting van 19 kavels per jaar. In 2025 verwachten we 12 kavels voor sociale huurwoningen te verkopen.

De eerste uitgifte voorzien we in 2023. Het verwachte uitgiftetempo ziet er als volgt uit:

Tabel 6: Uitgiftetempo Marknesse fase 4

Fasering	Aantallen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Vrijstaande woningen	29	0	5	5	5	8	4	2	29
2 [^] 1 kapwoningen	50	0	16	12	6	8	6	2	50
Rijwoningen (koop)	23	0	0	11	6	6	0	0	23
Rijwoningen (soc. huur)	12	0	0	0	12	0	0	0	12
Totaal	114	0	21	28	29	22	10	4	114

7. Resultaten

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

Tabel 7: Financieel overzicht Marknesse fase 4

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2029
Opbrengsten nominaal	€ 6.875.710
Kosten nominaal	€ 5.541.233
Saldo nominaal	€ 1.334.477
Saldo eindwaarde	€ 1.493.960

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat van € 1.493.960 op eindwaarde per 31-12-2029.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Marknesse fase 4' 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 Marknesse fase 4 is dat de vaststelling van de 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 of verminderen van de behoefte aan nieuwbouwkavels, als gevolg van economische en of demografische ontwikkelingen.

9.2 Risicobeheersing

Hierboven zijn de risico's benoemd. 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 snelheid van de kaveluitgifte aan te passen en investeringen uit te stellen (bijvoorbeeld woonrijpmaken).