

Grondexploitatie Ens fase 2 (Complex X091)

Inhoudsopgave

Grondexploitatie Ens fase 2 (Complex X091)	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

Op het voormalige derde voetbalveld van S.V. Ens wordt een nieuwe inbreidingswijk ontwikkeld. Het perceel bevindt zich aan de oostkant van Ens en wordt omsloten door de Drietoerensweg en het Oostereind. In dit document wordt de grondexploitatie van Ens fase 2 uiteengezet.

Op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de grondopbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe (woningbouw)kavels.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van € 132.148,- op eindwaarde per 31-12-2026.

De grondexploitatie kent een looptijd van 3 jaar en 3 maanden en dit heeft te maken met het verwachte uitgiftetempo op deze locatie in Ens. Met de looptijd van 3 jaar en 3 maanden jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de verwachte financiële risico's goed te managen.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van Ens fase 2 weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de oostkant van het dorp en grenst direct aan de Drietorensweg en het Oostereind. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat ter vaststelling ligt.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Ens fase 2



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 1,2 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Ens fase 2

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	12.401	100%
Uitgeefbaar:	5.520	44,5%
Woonzorg	2.244	18,1%
Rijwoningen (koop)	1.762	14,2%
Rijwoningen (huur)	913	7,4%
Tiny Houses	601	4,8%
Openbaar gebied:	6.881	55,5%
Verharding	4.146	33,4%
Groen	2.735	22,1%
Totaal	12.401	100%

2.2.1 Bestaand

De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en middels een bestemmingsplanwijziging wordt het bestemd naar woongebied.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 45% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouwkavels voor een woonzorgcomplex, rijwoningen (sociale koop en huur) en Tiny Houses..

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 33% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, parkeren, trottoir, etc.

2.2.4 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt circa 22% van het plangebied. Waarbij aan de westkant van het plan al een groene bossingel ligt ter afscheiding van het achterliggende voetbalveld.

3. (Woning)bouwprogramma

Het (woning)bouwprogramma is gebaseerd op:

- de woonbehoefte in Ens;
- het beleid: de Woonvisie 2020 en het ontwikkelperspectief Ens;
- actuele marktgegevens (transactiegegevens);
- de input vanuit het dorp.

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 10 woningen en enkele maatschappelijke ruimtes voor zorg gerelateerde ondernemingen in het woonzorgcomplex.

In het plan is ruimte voor 9 Tiny Houses en 20 rijwoningen (11 sociale koop en 9 huur). Verder wordt er een woonzorgcomplex gerealiseerd, waar 16 studio's en 10 driekamer appartementen in gesitueerd worden. Op de begane grond worden maatschappelijke (zorg gerelateerde) ruimtes gecreëerd voor o.a. een huisarts, een fysiotherapeut en een sportschool.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Ens fase 2

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Woonzorg	26	86	2.244
Rijwoningen (koop)	11	160	1.762
Rijwoningen (huur)	9	101	913
Tiny Houses	9	67	601
Totaal	55		5.520

4. Investeringsen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2023 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 2023 boekwaarde bedragen € 20.966,- en bestaan uit planontwikkelingskosten.

De totale kosten bedragen circa € 1 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Ens fase 2

Kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 1-1-2023	Nog te realiseren
Boekwaarde	€ -	€ -	€ -
BRM	€ 355.025	€ -	€ 355.025
WRM	€ 378.833	€ -	€ 378.833
Plankosten (10%)	€ 73.386	€ 20.966	€ 52.420
VTU (10%)	€ 73.386	€ -	€ 73.386
Tijdelijk beheer	€ 10.000	€ -	€ 10.000
Overhead (12%)	€ 104.360	€ -	€ 104.360
Totaal	€ 994.989	€ 20.966	€ 974.023

4.1 Verwerving

Het perceel is op dit moment een braakliggend grasveld dat al jaren in eigendom is van de gemeente Noordoostpolder. In het verleden werd het grasveld gebruikt als trainingsveld door S.V. Ens.

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 (inclusief grondwerk):
 - o Ontbossen;
 - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, waterpartijen uitgraven;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering.
- Woonrijpmaken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen en voetpaden);
 - o Inritten;
 - o Verlichting;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Groen.

De totale kosten voor bouwrijpmaken zijn geschat op circa € 355.000,-. Voor het woonrijpmaken gaan er van uit dat er voor circa € 379.000,- aan kosten worden gemaakt. De kosten voor het bouwrijpmaken bedragen circa € 25,- per m². Voor het woonrijpen bedragen de kosten circa € 42,- per m² openbaar gebied.

4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

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

- 10% Planontwikkelingskosten
- 10% 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 worden er mogelijk nog planontwikkelingskosten gemaakt. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zullen deze kosten geactiveerd worden onder de Immateriële Vaste Activa (IVA).

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 de verkopen van (woning)bouwkavels. In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd.

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Ens fase 2

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
Woonzorg	26	86	2.244	€ 248	€ 557.000
Rijwoningen (koop)	11	160	1.762	€ 170	€ 299.540
Rijwoningen (huur)	9	101	913	€ 125	€ 114.125
Tiny Houses	9	67	601	€ 275	€ 165.275
Totaal	55		5.520		€ 1.135.940

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit uitgifte van woningbouw. Paragraaf 5.2 gaat in op een aantal overige financiële bijdrages.

5.1 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels. In tabel 5 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van woningbouwkavels in Ens weergegeven. Voor alle woningbouwcategorieën geldt dat er in de grondexploitatie uitgegaan wordt van een grondprijs per vierkante meter aan de bovenkant van de bandbreedte. De grondwaarde voor het woonzorgcomplex is residueel bepaald en is op basis van een extern advies vastgesteld op € 557.000,-.

Tabel 5: Grondprijsbandbreedtes Ens

Grondprijzen (€ per m2)	Min.	Max.	Midden	Grex
Woonzorg	€ 557.000	€ 557.000	€ 557.000	€ 557.000
Rijwoningen (koop)	€ 125	€ 175	€ 150	€ 170
Rijwoningen (huur)	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125
Tiny Houses	€ 275	€ 275	€ 275	€ 275

5.2 Financiële bijdrages

Naast de inkomsten uit grondverkoop zijn er ook een tweetal financiële bijdrages die met het woonzorgcomplex overgekomen zijn. Zo wordt er een bijdrage geleverd aan de ondergrondse containers en de benodigde parkeerplaatsen. In onderstaande tabel staan de financiële bijdrages opgesomd.

Tabel 6: Financiële bijdrages Ens fase 2

Financiële bijdrages	Aantallen	Bijdrage	Totaal
Bijdrage containers	1	€ 22.151	€ 22.151
Bijdrage parkeren	35	€ 1.250	€ 43.750
Totaal	36		€ 65.901

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 0,97% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 4,0% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar. Dit is een voorzichtige schatting. Dit is één van de risicobeheersmaatregelen die we nemen, juist vanwege de meerjarige looptijd. Zie de alinea over de looptijd van de exploitatie.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2026 (3 jaar en 3 maanden). Per 1-1-2027 kan de exploitatie afgesloten worden. Met de looptijd van ongeveer 3 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 2023.

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 (planontwikkelingskosten) die zorgen voor een negatieve balans. In 2024 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 en het woonzorgcomplex. De verwachting is dat aan het eind van de looptijd (2025 en 2026), nadat nagenoeg alles bebouwd is, de locatie woonrijp wordt gemaakt.

Opbrengsten

In het 1^e jaar (2023) verwachten we nog geen verkopen, aangezien het perceel dan bouwrijp wordt gemaakt. De meeste kavels verwachten we in 2024 te verkopen. In 2025 verwachten we alle 55 kavels te hebben verkocht. Het verwachte uitgiftetempo ziet er als volgt uit:

Tabel 7: Uitgiftetempo woningbouwkavels Ens fase 2

Uitgiftetempo	Totaal	2023	2024	2025	2026
Woonzorg	26	0	26	0	0
Rijwoningen (koop)	11	0	11	0	0
Rijwoningen (huur)	9	0	9	0	0
Tiny Houses	9	0	5	4	0
Totaal	55	0	51	4	0

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie uitgangspunten dan ontstaat het volgende financiële resultaat:

Tabel 8: Financieel overzicht Ens fase 2

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2026	
Opbrengsten nominaal	€	1.201.841
Kosten nominaal	€	994.989
Saldo nominaal	€	206.853
Saldo eindwaarde	€	132.148

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat op eindwaarde per 31-12-2026 van 132.148,-.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Ens fase 2' 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 Ens fase 2 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 van de behoefte aan nieuwbouwkavels, als gevolg van economische en of demografische ontwikkelingen.

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 snelheid van de kaveluitgifte aan te passen en investeringen uit te stellen (bijvoorbeeld woonrijpmaken).