

Grondexploitatie Bant fase 3 (Complex X095)

Inhoud

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

1. Samenvatting

Aan de oostzijde van Bant wordt een nieuwe woningbouwphase ontwikkeld. Momenteel wordt de grond agrarisch gebruikt en is de bestemming agrarisch. In dit document wordt de grondexploitatie van Bant Fase 3 uiteengezet. Het in ontwikkeling nemen van fase 3 is een logisch vervolg op fase 1 en 2.

Op basis van het stedenbouwkundig inrichtings- en verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering (VTU) en de planontwikkelingskosten (POK). 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 eindresultaat van € 110.046,-, op eindwaarde van 31-12-2028.

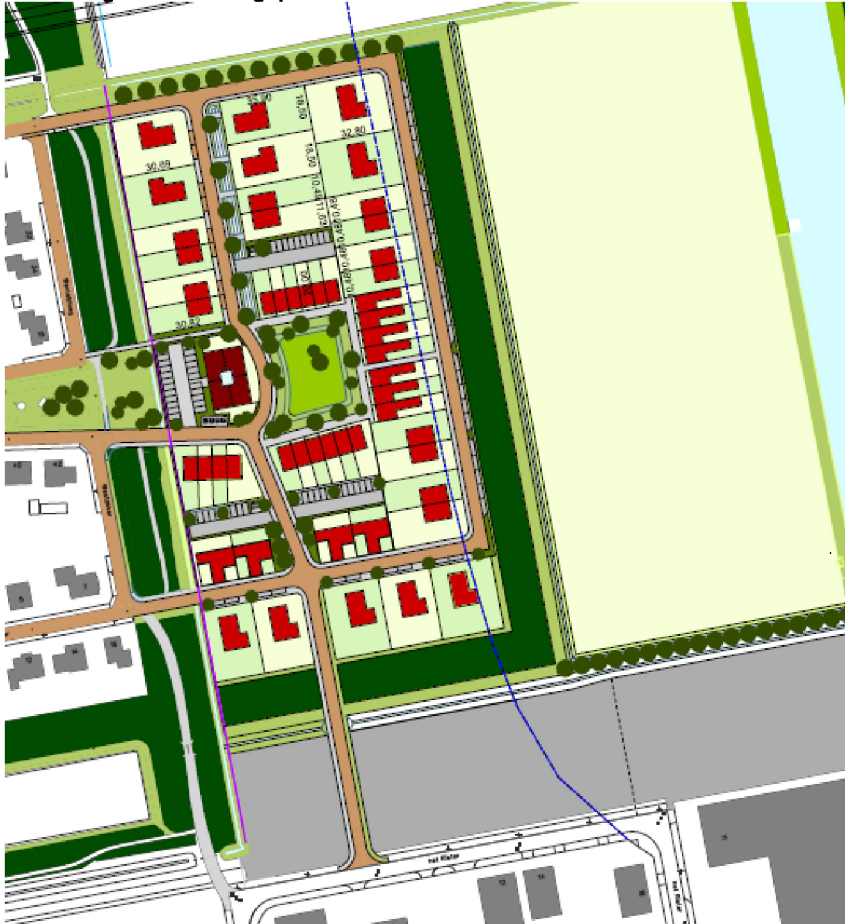
De grondexploitatie kent een looptijd van 5 jaar. Met de looptijd van 5 jaar wordt de exploitatie beheersbaar gehouden en zijn de verwachte financiële risico's goed te managen.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van Bant Fase 3 weergegeven. Het plangebied is gelegen in het oosten van Bant en grenst direct aan het Rister en Westakker. Ook de snelweg A6 is dichtbij gelegen. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat ter besluitvorming aan de raad voorligt.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Bant Fase 3



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat uit circa 5,6 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Bant Fase 3

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	56.794	100%
Uitgeefbaar	32.786	57,7%
Verharding	9.370	16,5%
Groen	11.817	20,8%
Water	2.821	5,0%
Totaal	56.794	100%

2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 58% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw kavels voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopwoningen (standaard en luxe), rijwoningen (koop en sociale huur), appartementen en een bedrijventerrein.

2.2.2 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 17% uit van het plangebied en bestaat uit wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, etc.

2.2.3 Groen

Het aandeel groen in de wijk bedraagt circa 21% van het plangebied. De groenstructuur is vooral aan de oost- en zuidkant van het plan aanwezig, daarnaast is centraal in het plan een groenstructuur terug te vinden.

2.2.4 Water

Het aandeel water in de wijk bedraagt circa 5% van het plangebied. De voornaamste waterberging bevindt zich volledig aan de zuidzijde van het plangebied. Rondom het plangebied wordt een watergang aangelegd om het waterpeil in de directe omgeving te garanderen. Daarnaast is ruimte voor berging in de groene zones.

3. (Woning)bouwprogramma

In het verkavelings- en inrichtingsplan is het beoogde woningbouwprogramma (zie afbeelding 1) aangegeven. Het woningbouwprogramma is ingegeven door:

- de (huidige en toekomstige) woonbehoefte en ontwikkelingen in Bant;
- het (bestaande) beleid: de Woonvisie 2020 en het ontwikkelperspectief Dorpen (2021-2026);
- actuele marktgegevens (transactiegegevens);

De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn vertaald naar het verkavelingsplan- en inrichtingsplan. De aantallen worden weergegeven in tabel 2. Het plan biedt ruimte aan in totaal 64 woningen met een grote verscheidenheid aan typen die bedoeld zijn voor verschillende doelgroepen. In het bestemmingsplan heeft een aantal typen een dubbele bestemming zodat er enige flexibiliteit in het plan is.

In het plan is ruimte voor 11 vrijstaande woningen, 14 twee-onder-een kapwoningen, 16 rijwoningen (waarvan 6 sociale huurwoningen), 11 levensloopwoningen (waarvan 4 in het luxe segment), 12 appartementen en een uitbreiding van het bedrijventerrein.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Bant Fase 3

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Vrijstaande woningen	11	698	7.673
2^1 kapwoningen	14	347	4.863
Rijwoningen	10	169	1.690
Rijwoningen (soc. huur)	6	120	718
Levensloop (standaard)	7	227	1.588
Levensloop (luxe)	4	305	1.219
Appartementen	12	121	1.447
Bedrijventerrein	1	13.588	13.588
Totaal	64		32.786

4. Investerings

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1-1-2024 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd.

De kosten bestaan uit al gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt.

De totale kosten bedragen circa € 4,0 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Bant Fase 3

Kosten	Totale	Boekwaarde 31-12-2023	Nog te realiseren
Boekwaarde/Verwerving	€ 1.352.000	€ -	€ 1.352.000
BRM	€ 1.163.779	€ -	€ 1.163.779
WRM	€ 702.319	€ -	€ 702.319
Plankosten (12,5%)	€ 233.262	€ 28.945	€ 204.318
VTU (12,5%)	€ 233.262	€ -	€ 233.262
Tijdelijk beheer	€ 20.000	€ -	€ 20.000
Overhead (12,79%)	€ 297.198	€ -	€ 297.198
Totaal	€ 4.001.821	€ 28.945	€ 3.972.876

4.1 Verwerving

Aankoopson is na onderhandeling met de eigenaar tot stand gekomen en gebaseerd op een taxatie. De aankoopson bestaat uit de aankoopprijs en bijkomende kosten (notaris, kadaster etc.). Deze zijn als verwervingskosten opgenomen voor een bedrag van € 1.352.000.

4.2 Bouw- en woonrijp maken

Op basis van het verkavelings- en inrichtingsplan is een raming op basis van kengetallen opgesteld. Deze raming is opgesteld op basis van de hoeveelheden – voortkomend uit het ruimtegebruik – en op basis van normbedragen. De raming is verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de raming onderscheid in:

- Bouwrijp maken (inclusief grondwerk):
 - o Ontbossen;
 - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, waterpartijen uitgraven;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering en gemaal.
- Woonrijp maken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen en voetpaden);
 - o Inritten;
 - o Verlichting;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Watergangen;
 - o Ondergrondse containers;
 - o Groen.

De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geschat op circa € 1,2 miljoen. Voor het woonrijp maken gaan we er van uit dat er voor circa € 700.000,- aan kosten worden gemaakt. De kosten voor het bouwrijp maken bedragen circa € 20,- per m². Voor het woonrijp maken bedragen de kosten circa € 29,- per m² openbaar gebied. De fasering van het bouw- en woonrijp maken wordt in paragraaf 6.2 toegelicht.

4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

Conform de Nota Kostenverhaal (2023) houden we rekening met:

- 12,5% Planontwikkelingskosten (POK) voor een bedrag van ca. € 230.000,-.
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) voor een bedrag van ca. € 230.000,-.

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

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie zijn nog planontwikkelingskosten gemaakt. De planontwikkelingskosten bedragen tot nu toe ca. € 29.000,-. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zijn deze kosten geactiveerd onder de Immateriële Vaste Activa (IVA).

4.4 Tijdelijk beheer

Voor het tijdelijk beheer is een bedrag van € 20.000,- meegenomen. Dit bedrag is bedoeld voor tijdelijke inritten en overig beheer van het plangebied tijdens de ontwikkeling.

4.5 Overhead

Voor de overhead (o.a. kantoorkosten en uren) houden we een percentage aan van 12,79% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken, de planontwikkelings- en de VTU-kosten. De overheadkosten bedragen ca. € 300.000,-.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit de verkopen van (woning)bouwkavels. Er is gerekend met de grondprijzen zoals die zijn vastgesteld in de nota grondprijzen 2024. In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd.

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Bant Fase 3

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
Vrijstaande woningen	11	698	7.673	€ 180	€ 1.381.140
2^1 kapwoningen	14	347	4.863	€ 160	€ 778.080
Rijwoningen	10	169	1.690	€ 150	€ 253.500
Rijwoningen (soc. huur)	6	120	718	€ 13.000	€ 78.000
Levensloop (standaard)	7	227	1.588	€ 150	€ 238.200
Levensloop (luke)	4	305	1.219	€ 165	€ 201.135
Appartementen	12	121	1.447	€ 28.000	€ 336.000
Bedrijventerrein	1	13.588	13.588	€ 65	€ 883.220
Subtotaal	65				€ 4.149.275
Bijdrage ondergrondse containers	1				€ 31.812
Totaal	1				€ 4.181.087

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

5.1 Opbrengsten

Grondverkoop wonen en werken

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels en een deel bedrijventerrein. In tabel 5 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van woningbouwkavels en bedrijventerreinen in Bant weergegeven. Deze zijn gebaseerd op de grondprijzennota 2024. Bij appartementen en woningen sociale huur wordt in de grondexploitatie uitgegaan van een vaste prijs per appartement. Bij de overige woonvormen wordt in de grondexploitatie uitgegaan van grondprijzen in de bovenkant van de bandbreedte. Voor 6 sociale huur, 10 koop rijwoningen / 2^1 kap woningen, 7 levensloopbestendige woningen en 12 appartementen geldt dat deze projectmatig verkocht worden op basis van een tender. De rest van de kavels worden als particuliere kavels verkocht.

Ondergrondse containers

Naast de opbrengsten voor de woningbouwkavels worden de kosten voor het plaatsen van ondergrondse containers in rekening gebracht bij de ontwikkelaar van het appartementencomplex. Deze zijn niet verwerkt in het afvaltarief en worden apart in rekening gebracht. De gemeente plaatst deze ondergrondse containers in de WRM-fase. Voor de ondergrondse containers moet de ontwikkelaar(s) een bijdrage van ca. €32.000,- doen.

Tabel 5: Grondprijsbandbreedtes Emmeloord

Grondprijzen (€ per m ²)	Min.	Max.	Midden	Grex
Vrijstaande woningen	€ 150	€ 190	€ 170	€ 180
2^1 kapwoningen	€ 130	€ 170	€ 150	€ 160
Rijwoningen	€ 105	€ 160	€ 133	€ 150
Rijwoningen (soc. huur)	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Levensloop (standaard)	€ 130	€ 170	€ 150	€ 150
Levensloop (luke)	€ 130	€ 170	€ 150	€ 165
Appartementen	€ 14.000	€ 28.500	€ 21.250	€ 28.000
Bedrijventerrein	€ 50	€ 66	€ 58	€ 65

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 0,00% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

Kostenstijging

De gemeente Noordoostpolder baseert haar kostenstijging o.b.v. de 'Outlook Grondexploitaties 2024' van Metafoor RO. De gemeente kiest ervoor om voor de korte termijn (t/m 2026) het gemiddelde percentage voor de kostenstijging te hanteren. Er wordt voor woningbouwkosten een onderscheid gemaakt in de GWW-kosten (Grond, Weg, Waterbouw) en Plankosten.

De GWW-kosten in deze grondexploitatie zijn investeringswerken voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. De plankosten zijn met name interne en externe uren voor gemaakte (bestemmings)plannen, voorbereiding, toezicht en uitvoering. Deze kosten stijgen mee met de verschillende cao's. Dit betekent dat er in 2024 wordt gerekend met 3% kostenstijging op het gebied van GWW en Woningbouwkosten en met 5% kostenstijging op gebied van Plankosten. In 2025 en 2026 wordt er voor de GWW en Woningbouwkosten gerekend met een stijging van 2% en voor plankosten gerekend met een stijging van 4%. Vanaf 2027 wordt er voor alle kosten gerekend met het langdurige gemiddelde van 2%. De gehanteerde kostenstijging geldt voor alle grondexploitaties, zowel voor woningbouw als de bedrijventerreinen.

De gehanteerde indexcijfers zijn als volgt:

	<u>2024</u>	<u>2025/2026</u>	<u>2027 e.v.</u>
GWW-kosten:	3%	2%	2%
Plankosten:	5%	4%	2%

Opbrengstenstijging

Woningbouw

De Noordoostpolder baseert haar opbrengstenstijging o.b.v. de 'Outlook Grondexploitaties 2024' van Metafoor RO. In deze outlook wordt onderscheid gemaakt in de 'top woningmarktgebieden' de 'midden woningmarktgebieden' en de 'basis woningmarktgebieden'. De gemeente Noordoostpolder valt onder een 'basis woningmarktgebied'. Dit komt omdat basiswoningmarktgebieden meestal perifere en landelijke gebieden omvatten met doorgaans lagere huizenprijzen en minder stedelijke voorzieningen in vergelijking met grote stedelijke centra.

Metafoor RO geeft in hun Outlook Grondexploitaties 2024 aan dat de verwachting voor 2024 voor een 'basis woningmarkt' is dat de grondprijzen tussen -1% tot 2,0% dalen/stijgen. Voor de periode 2025-2026 verwacht Metafoor een stijging van 0,0% tot 4,0%. Vanaf 2027 wordt een langdurig gemiddelde stijging van 2,0% verwacht.

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de volgende opbrengstenstijging voor woningbouw:

	<u>2024</u>	<u>2025/2026</u>	<u>2027 e.v.</u>
Woningbouw:	1%	2%	2%

Bedrijventerreinen

Metafoor RO geeft in hun Outlook Grondexploitaties 2024 aan dat de verwachting voor 2024 voor een 'basislocatie bedrijven' is dat de grondprijzen tussen -2% tot 2,0% dalen/stijgen. Voor de periode 2025-2026 verwacht Metafoor een daling/stijging van -1% tot 2,0%. Vanaf 2027 wordt een langdurig gemiddelde stijging van 2,0% verwacht. De gemeente Noordoostpolder schaaft de lokale bedrijventerreinen in de dorpen onder de 'basislocaties' en de terreinen in Emmeloord onder de 'middenlocaties'.

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de volgende opbrengstenstijging voor bedrijventerreinen:

	<u>2024</u>	<u>2025/2026</u>	<u>2027 e.v.</u>
Bedrijventerrein overige dorpen:	0%	1%	2%

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2028 (vijf jaar). Per 31-12-2028 kan de exploitatie afgesloten worden. Met de looptijd van vijf 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 2024.

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 en 2025 verwachten we de locatie in z'n geheel bouwrijp te maken. Het woonrijp maken is afhankelijk van het werkelijke uitgiftetempo en de bouw van de woningen. De verwachting is dat aan het eind van de looptijd (2026 t/m 2028), nadat nagenoeg alles bebouwd is, de locatie woonrijp wordt gemaakt.

Opbrengsten

In het 1^e jaar (2024) verwachten we nog geen verkopen, aangezien het perceel dan bouwrijp wordt gemaakt. We verwachten de kavels geleidelijk te verkopen in de periode 2025-2027. Het bedrijventerrein wordt geleidelijk over de jaren 2025 en 2026 verkocht. Het verwachte uitgiftetempo ziet er als volgt uit:

Tabel 7: Uitgiftetempo woningbouw kavels Bant Fase 3

Woningbouwprogramma	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028
Vrijstaande woningen	11		3	4	4	
2^1 kapwoningen	14		6	4	4	
Rijwoningen	10		10			
Rijwoningen (soc. huur)	6			6		
Levensloop (standaard)	7		7			
Levensloop (luxe)	4		2	2		
Appartementen	12			12		
Totaal	64	0	28	28	8	0
Bedrijventerrein	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijventerrein	1		0,5	0,5		
Totaal	1		0,5	0,5		

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 Bant Fase 3

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2028
Opbrengsten nominaal	€ 4.181.087
Kosten nominaal	€ 4.001.821
Saldo nominaal	€ 179.266
Eindwaarde	€ 110.046
Contante waarde	€ 99.672

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 van € 110.046,-. Het resultaat op contante waarde bedraagt € 99.672,-.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Bant Fase 3' 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, middels taxatie, ten tijde van de eerste ondernemershandeling tot de fiscale onderneming gaan behoren. Voor Bant Fase 3 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 woonrijp maken).