



***Grondexploitatie Pilotenweg Emmeloord
(Complex X086)***

9 januari 2024

Inhoudsopgave

1. Samenvatting.....	3
2. Analyse Ruimtegebruik.....	4
3. Woningbouwprogramma	6
4. Investerings.....	7
5. Opbrengsten.....	10
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening.....	11
7. Resultaten	13
8. Vennootschapsbelasting (Vpb)	13
9. Risico's en risicobeheersing	13

1. Samenvatting

Aan de westzijde van Emmeloord wordt een nieuwe uitbreidingswoonwijk ontwikkeld. Het perceel wordt gedeeltelijk omsloten door de Pilotenweg en volkstuinen. Momenteel wordt de grond agrarisch gebruikt en is de bestemming agrarisch. Het voorstel ligt voor aan de raad met als doelstelling om de bestemming agrarisch om te zetten naar de bestemming wonen. In dit document wordt de grondexploitatie van de Pilotenweg 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) woningbouwkwavels.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd *negatief* financieel eindresultaat van ongeveer € 340.000,- op eindwaarde per 31-12-2027. De netto contante waarde is ongeveer € 300.000,- negatief.

De grondexploitatie kent een looptijd van vier jaar. Met de looptijd van vier jaar hopen we de exploitatie zo snel mogelijk te realiseren. De korte doorlooptijd heeft vooral te maken met de urgentie om aandachtsgroepen te huisvesten binnen dit plan.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van de Pilotenweg weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de stad en grenst direct aan de Pilotenweg. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat ter besluitvorming aan de raad voorligt. In het plan is gekozen voor een combinatie tussen sociale huurwoningen en tiny houses, beide bedoeld voor aandachtsgroepen.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Pilotenweg



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 3,5 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Pilotenweg

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	35.157	100%
Uitgeefbaar:	18.023	51,3%
> Sociale huur	2.126	6,0%
> Tiny Houses	15.897	45,2%
Openbaar:	17.134	48,7%
Verharding	6.014	17,1%
Groen en water	11.120	31,6%
Totaal	35.157	100%

2.2.1 Bestaand

Het perceel heeft momenteel de enkelbestemming agrarisch. De wijziging van deze bestemming naar de bestemming wonen ligt ter besluitvorming voor aan de raad.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 50% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouwkavels voor sociale huurwoningen en tiny houses. De uitgeefbare grond voor tiny houses wordt volledig bouw en woonrijp gemaakt door de ontwikkelende partij, de gemeente zal hier geen extra kosten voor dragen.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 17% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, parkeren, trottoir, etc.

2.2.4 Groen, water

Het aandeel groen in de wijk bedraagt circa 32% van het plangebied. De groenstructuur is verdeeld over het hele plangebied. Binnen de groenstructuren worden retentiestroken aangelegd om het water op te vangen indien dit nodig is.

3. (Woning)bouwprogramma

Het (woning)bouwprogramma voortvloeiend uit het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op:

- de (huidige en toekomstige) woonbehoefte en ontwikkelingen in Emmeloord;
- het (bestaande) beleid: de Woonvisie 2020 en de Visie Tiny Houses;
- actuele marktgegevens (transactiegegevens);
- de input die van stakeholders is ontvangen.

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 70 woningen, bestaande uit 30 Tiny Houses en 40 sociale huurwoningen.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Pilotenweg

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Sociale huur	40	46	1.825
Bergingen sociale huur	40	8	301
Tiny Houses	30	n.t.b.	15.897
Totaal			18.023

4. Investeringsen

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 geschat en gecalculeerd op basis van ervarings- en referentiecijfers.

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

De totale kosten bedragen circa € 2 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Pilotenweg

Kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 1-1-2024	Nog te realiseren
Boekwaarde grond	€ -	€ -	€ -
BRM	€ 1.102.567	€ -	€ 1.102.567
WRM	€ 414.326	€ -	€ 414.326
Plankosten (9%)	€ 136.520	€ 43.075	€ 93.445
VTU (9%)	€ 136.520	€ -	€ 136.520
Tijdelijk beheer	€ 20.000	€ -	€ 20.000
Overhead (12,79%)	€ 225.981	€ -	€ 225.981
Totaal	€ 2.035.915	€ 43.075	€ 1.992.840

4.1 Verwerving

Het perceel is op dit moment eigendom van de gemeente en wordt al geruime tijd verhuurd aan een zorgboerderij. Om de zorgboerderij te verplaatsen wordt er 3 hectare akkerbouwgrond verworven ter compensatie van deze locatie. De verwervingskosten van deze locatie zijn getaxeerd op € 600.000,- maar worden niet meegenomen in de GREX aangezien dit buiten het plangebied valt. De kosten van de ruilgrond vallen volledig onder de Materiele Vaste Activa. Voor het te ontwikkelen plangebied wordt geen boekwaarde gerekend omdat deze grond geen waarde heeft in de administratie van de gemeente.

4.2 Bouw- en woonrijp maken

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

We maken bij de civieltechnische raming onderscheid in:

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

De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op circa € 1.100.000,-. Voor het woonrijp maken gaan er van uit dat er voor circa € 415.000,- aan kosten worden gemaakt. De kosten voor het bouwrijp maken bedragen circa € 57,- per m². Voor het woonrijp maken bedragen de kosten circa € 24,- per m² openbaar gebied. Deze kosten zijn in verhouding tot andere projecten hoog, dit komt doordat dit project in verhouding tot andere projecten meer verharding en groen heeft. Ook wordt een groot deel van een rioolgemaal toegerekend aan de GREX. Binnen het plangebied is een gedeelte bestemd voor Tiny Houses. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van dit gedeelte valt ten laste van de

ontwikkelaar partij. Voor het bouw- en woonrijp maken worden bijdragen gedaan door de ontwikkelende partijen, deze worden in een volgend hoofdstuk toegelicht.

Kostentoerekening te vervangen rioolgemaal

Voor de toevoeging van 30 tiny houses en 40 sociale huurwoningen is de capaciteit van het huidige rioleringsstelsel onvoldoende. Daarom wordt het rioolgemaal vervangen voor een groter exemplaar. De kosten hiervan zijn begroot op € 330.000. Deze kosten worden conform de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit, Toerekenbaarheid) van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) naar rato verdeeld. Hiervoor is gekeken naar de toerekenbaarheid van de kosten op basis van het aantal (toekomstige) woningen dat aangesloten wordt op het rioleringsstelsel. Daarnaast is er gekeken naar het aantal vervuulende eenheden per woning. Dit zijn dus niet alleen de nieuw te realiseren woningen maar ook bestaande woningen/gebouwen die worden aangesloten op dit gemaal. Naast de tiny houses en sociale huurwoningen worden er ook een zorgboerderij en zorginstelling aangesloten op het rioolgemaal.

In tabel 4 is weergegeven hoe de kosten naar rato van het aantal woningen zijn toegerekend aan de grondexploitatie, de zorgboerderij Groeizaam en de zorginstelling Philadelphia.

In de grondexploitatie van Pilotenweg (complex 86) is een bedrag van ca. € 270.000 begroot in de grondexploitatie. De zorgboerderij Groeizaam wordt ook aangesloten op het nieuwe rioolgemaal. Hiervoor wordt een bedrag onttrokken uit de voorziening riolering, dit bedrag is geraamd op ca. € 29.000. Voor de zorgboerderij is een schatting gemaakt dat deze op een gelijk verbruikersniveau ligt als 5 x 3 vervuulende eenheden (VVE). Deze VVE zijn opgedeeld in 2 x 3 VVE voor twee gezinnen en 3 x 3 VVE voor de zorgboerderij zelf. Verder wordt de zorginstelling aangesloten op het nieuwe rioolgemaal. Hiervoor wordt een bedrag onttrokken uit de voorziening riolering. Dit bedrag is geraamd op ca. € 29.000. Voor de zorginstelling is een inschatting gemaakt dat deze op een gelijk verbruikersniveau ligt als 15 VVE. De 15 VVE zijn opgedeeld in 15 x 1 VVE voor appartementen. Voor de tiny houses en de sociale huurwoningen is aangenomen dat de helft van de woningen 1 VVE heeft en de andere helft 3 VVE. Op afbeelding 2 zijn de zorgboerderij, de zorginstelling en het plangebied omlijnd, deze worden allen aangesloten op het nieuwe rioolgemaal.

Tabel 4: Verdeling kosten rioolgemaal Pilotenweg

Deelgebied	Eenheden	Bewoners	Vervuulende eenheden	Aandeel	Totale kosten	Per deelgebied
Tiny Houses	15	1	15	9%	€ 330.000	€ 29.118
Tiny Houses	15	3	45	26%	€ 330.000	€ 87.353
Sociale huurwoningen	20	1	20	12%	€ 330.000	€ 38.824
Sociale huurwoningen	20	3	60	35%	€ 330.000	€ 116.471
Zorginstelling Philadelphia	15	1	15	9%	€ 330.000	€ 29.118
Zorgboerderij	5	3	15	9%	€ 330.000	€ 29.118

Afbeelding 2: De zorgboerderij en de zorginstelling die aangesloten zullen worden op het nieuwe rioolgemaal.



4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

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

- 9% Planontwikkelingskosten (POK) voor een bedrag van circa € 135.000,-. Hiervan wordt € 43.075,- als boekwaarde 1-1-2024 meegenomen.
- 9% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) voor een bedrag van circa € 135.000,-

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

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie zijn er nog planontwikkelingskosten gemaakt, dit bedrag bedraagt € 43.075. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zullen deze kosten geactiveerd worden onder de Immateriële Vaste Activa (IVA).

4.4 Tijdelijk beheer

Tijdens de ontwikkeling van het plangebied worden tijdelijke kosten gemaakt. Het bedrag voor deze tijdelijke beheerskosten is € 20.000,-.

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. € 225.000,-.

5. Opbrengsten

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

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Pilotenweg

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2)	Totaal
Sociale huur	40	46	1.825	€ 300	€ 547.500
Tiny Houses	30	n.t.b.	15.897	€ 50,50	€ 802.799
Bergingen Mercatus	40	8	301	€ 300	€ 90.300
Totaal	110		18.023		€ 1.440.599

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

Grondverkoop

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels. In tabel 5 zijn de grondprijzen voor de grondprijzen van woningbouwkavels in Emmeloord weergegeven, deze zijn gebaseerd op de grondprijzennota. Met Tiny Parque is een overeenkomst getekend waarin een grondprijs van € 50,50,- per m2 is vastgesteld, deze prijs ligt laag aangezien Tiny Parque de volledige kavel zelf bouw- en woonrijp maakt. Op basis van een taxatie door Basevalue is in overeenstemming met Mercatus een grondprijs van € 300,- per m2 vastgesteld. De sociale huurwoningen zijn qua oppervlak veel kleiner dan de gemiddelde sociale huurwoningen in de gemeente Noordoostpolder. Om deze reden is afgeweken van de grondprijs van sociale huurwoningen en is een hogere grondprijs bepaald.

Tabel 5: Grondprijsbandbreedtes Emmeloord

Grondprijzen (€ per m2)	GreX
Sociale huur	€ 300
Tiny Houses	€ 50,50

Financiële Bijdragen

Naast de inkomsten uit grondverkoop is er ook een viertal financiële bijdrages die met het ontwikkelen van het plangebiedgepaard gaan. Zo wordt er een bijdrage geleverd aan de ondergrondse containers en de plankosten door Tiny Parque. Door Mercatus worden bijdragen gedaan voor de parkeerplaatsen en kosten woonrijp maken. In onderstaande tabel staan de financiële bijdragen opgesomd.

Tabel 6: Financiële bijdrages Pilotenweg

Financiële bijdrages	Aantallen	Bijdrage	Totaal
Bijdrage containers Tiny Houses	1	€ 28.037	€ 28.037
Bijdrage plankosten Tiny Houses	1	€ 13.410	€ 13.410
Bijdrage parkeerplaatsen Mercatus	1	€ 100.000	€ 100.000
Bijdrage WRM Mercatus	1	€ 185.900	€ 185.900
Totaal			€ 327.347

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 op 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 met 5% kostenstijging op gebied van plankosten en VTU. In 2025 en 2026 wordt er voor de GWW 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 wordt aangehouden 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 en VTU:	5%	4%	2%

Opbrengstenstijging

Woningbouw

De Noordoostpolder baseert haar opbrengstenstijging op 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. Aangezien er overeenkomsten zijn tussen de gemeente de verwervende partijen en de gronden in 2025 worden uitgegeven, wordt er in deze grondexploitatie uitgegaan van een volgende opbrengstenstijging:

	<u>2024</u>	<u>2025/2026</u>	<u>2027 e.v.</u>
Woningbouw:	0%	0%	0%

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2027 (vier jaar). Per 31-12-2027 kan de exploitatie afgesloten worden. Met de looptijd van vier jaar wordt de locatie op een hoog tempo gerealiseerd, op deze manier werkt de gemeente mee aan de urgentie van het huisvesten van aandachtsgroepen.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1-1-2024.

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 verwachten we de locatie in zijn geheel bouwrijp te maken. Het woonrijp maken is afhankelijk van het werkelijke uitgiftetempo en de bouw van de woningen. De verwachting is dat het woonrijp maken in de jaren 2025 en 2026 wordt uitgevoerd zodat het grondexploitatiecomplex in 2027 kan worden afgesloten.

Opbrengsten

Voor de te verkopen kavels zijn overeenkomsten getekend. De verwachting is dat de volledige uitgifte in 2025 wordt gedaan. Het verwachte uitgiftetempo ziet er als volgt uit:

Tabel 7: Uitgiftetempo woningbouw kavels Pilotenweg

Uitgiftetempo	2024	2025	2026	2027
Sociale huurwoningen	0	40	0	0
Tiny Houses	0	30	0	0
Totaal	0	70	0	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 Pilotenweg

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2027
Opbrengsten nominaal	€ 1.767.946
Kosten nominaal	€ 2.035.915
Saldo nominaal	€ -267.969
Saldo eindwaarde	€ -328.198
Saldo netto contante waarde	€ -303.204

De grondexploitatie kent een *negatief* resultaat op eindwaarde per 31-12-2027 van € 328.198 Het saldo op netto contante waarde bedraagt € 303.204 negatief.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Pilotenweg' 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 Pilotenweg 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 hoger uitvallen van kosten, als gevolg van economische en of ontwikkelingen.

9.2 Risicobeheersing

Deze tijden kennen hoge gas- en energieprijzen, leveringsproblemen van gas- en energie, vertraagde productiecapaciteit, weinig voorraden en een hoge hypotheekrente. Deze feiten kunnen er voor zorgen dat de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan nu begroot.