

***Gewijzigde (herziene) Grondexploitatie Jacob
Bruintjesstraat Kraggenburg (Complex X155)***

30 November 2023

Inhoudsopgave

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

1. Samenvatting

Huidige situatie Kraggenburg Zuid fase 1

Aan de Jacob Bruintjesstraat in Kraggenburg wordt een nieuwe uitbreidingswijk voor woningbouw in Kraggenburg ontwikkeld. In 2019 is de 1e fase in ontwikkeling genomen. In oktober 2021 is de uitwerking van het bestemmingsplan voor fase 1b vastgesteld.

In fase 1 (a en b) zijn in totaal 41 woningen gepland, 32 twee-onder-één-kapwoningen en 9 vrijstaande woningen. De meeste kavels waren dubbel bestemd, waardoor er uiteindelijk 36 woningen gerealiseerd worden, 22 twee-onder-één-kapwoningen en 14 vrijstaande woningen.

De oorspronkelijke grondexploitatie sloot met een geprognosticeerd *negatief* financieel resultaat van € 87.559 op eindwaarde per 31-12-2028. Doordat er meer kavels voor vrijstaande woningen verkocht zijn/worden, is de verwachte opbrengst gestegen. Verder verloopt de verkoop van woningbouwkavels voorspoediger dan verwacht en daarom is de looptijd verkleind naar eind 2026. Op basis van de herziening 2023 sluit de grondexploitatie van fase 1 op een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van € 219.549 op eindwaarde per 31-12-2026.

Wat is/wordt er gewijzigd in fase 1

Naast de wijziging van het aantal en type woningen (wat binnen de regels van het bestemmingsplan al mogelijk was) en de aanpassing in de looptijd, wordt er nu een appartementencomplex voor maximaal 11 appartementen toegevoegd aan fase 1.

Door de toevoeging van een appartementencomplex sluit de 'gewijzigde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg' met een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van € 175.945 op eindwaarde per 31-12-2026.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van de Jacob Bruintjesstraat in Kraggenburg weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp. De wijziging ziet toe op het appartementencomplex aan de H.W. Winkelstraat bij de entree van de wijk.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan gewijzigde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied is niet gewijzigd en beslaat circa 3,65 hectare. De wijziging zit in de toename van het aantal uitgeefbare vierkante meters, wat ten koste gaat van (een deel van) de groenzone (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik gewijzigde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	36.647	100%
Uitgeefbaar	17.785	48%
Verharding	6.827	19%
Groen en water	12.035	33%
Totaal	36.647	100%

2.2.1 Bestaand

De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en middels een bestemmingsplanwijziging wordt het appartementencomplex toegevoegd aan fase 1.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein wordt vergroot en bedraagt nu circa 48% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat naast de woningbouwkavels voor vrijstaande als 2¹ kapwoningen nu ook uit een appartementencomplex voor maximaal 11 appartementen.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 19% 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 is ten behoeve van het appartementencomplex iets afgenomen en bedraagt nu circa 33% van het plangebied. Waarbij aan de zuidkant van het plan een retentiegebied (wadi) is aangelegd om het (overtollige) water op te kunnen vangen.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:

- de woonbehoefte in Kraggenburg;
- het beleid: de Woonvisie 2020 en het ontwikkelperspectief Kraggenburg;
- 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 nu ruimte aan in totaal 47 woningen. In de gewijzigde grondexploitatie gaan we uit van onderstaande verdeling:

- 14 vrijstaande woningen
- 22 2¹ kapwoningen
- 11 appartementen

De gemiddelde grootte van een kavel voor een vrijstaande woning is 608 m², voor een 2¹ kapwoning zijn de kavels gemiddeld 331 m² groot. Het appartementencomplex voor maximaal 11 appartementen wordt gerealiseerd op een grondoppervlak van circa 1.660 m². Per appartement is het ruimtebeslag circa 151 m² (inclusief parkeerruimte en groen rondom de appartementen).

Tabel 2: Woningbouwprogramma gewijzigde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Fase 1a			
Vrijstaand	8	608	4.860
2 ¹ kapwoningen	12	331	3.971
Appartementen	11	151	1.660
Fase 1b			
2 ¹ kapwoningen	10	397	3.971
Vrijstaand	6	572	3.433
Totaal	47		17.895

4. Investerings

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2024 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 15 november 2023 boekwaarde bedragen € 1.470.261 en bestaan uit verwervingskosten, kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, planontwikkelingskosten, voorbereidingskosten, kosten voor tijdelijk beheer, tussentijdse winstnemingen en doorbelaste overhead.

De totale kosten bedragen ongeveer € 2,5 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten gewijzigde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Kosten	Totale kosten	Boekwaarde 01-12-2023	Nog te realiseren
Boekwaarde / Verwerving	€ 521.048	€ 521.048	€ -
BRM	€ 766.694	€ 577.933	€ 188.761
WRM	€ 563.880	€ 25.474	€ 538.406
Plankosten	€ 128.203	€ 35.482	€ 92.721
VTU	€ 187.665	€ 73.386	€ 114.279
Tijdelijk beheer	€ 10.125	€ 8.356	€ 1.769
Overhead (12,79%)	€ 190.874,58	€ 71.168	€ 119.706
Overige kosten	€ 157.414	€ 157.414	€ -
Totaal	€ 2.525.903	€ 1.470.261	€ 1.055.642

4.1 Verwerving

De gemeente heeft de volledige kavel ter grootte van circa 60.930 m² aan de Jacob Bruintjesstraat in 2017 verworven voor een totaalbedrag van € 901.147,80,-. Dit komt neer op circa € 14,79 per m².

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw is in 2019 circa 35.230 m² in exploitatie genomen voor € 14,79 per m², in totaal is destijds € 521.048 ingebracht voor verwerving. Circa 25.700 m² is in de MVA blijven staan voor een bedrag van € 380.100. De 25.700 m² zal in fase 2 worden ingebracht.

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 raming onderscheid in:

- Bouwrijp maken (inclusief grondwerk):
 - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, afvoeren verontreinigde grond;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering inclusief pompgemaal
- Woonrijp maken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen en voetpaden);
 - o Inritten;
 - o Verlichting;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Watergangen;
 - o Groen;
 - o Ondergrondse containers.

De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geschat op € 766.694. Hiervan is al een groot deel gerealiseerd. Er moeten onder andere nog kosten gemaakt worden voor aanpassing van de riolering inclusief pompgemaal € 93.750, grondwerk en mogelijk afvoer verontreinigde grond € 80.000. Voor het woonrijp maken gaan we er van uit dat er voor € 563.880 aan kosten worden gemaakt. Hier zit

een bedrag van € 32.000 in berekend voor ondergrondse containers. Dit bedrag zal in rekening worden gebracht bij de ontwikkelaar van het appartementencomplex. In tabel 3 zijn de verwachte kosten voor zowel het bouw- als woonrijpmaken uiteengezet. De kosten voor het bouwrijp maken bedragen circa € 21 per m². Voor het woonrijpen maken bedragen de kosten circa € 28 per m².

Kostentoe rekening aanpassen riolering en vervangen rioolgemaal

Voor de toevoeging van max. 11 appartementen in fase 1 en de nieuwe uitbreiding in fase 2 (50 woningen), is de capaciteit van het huidige rioleringsstelsel onvoldoende. Daarom wordt het rioolgemaal vervangen voor een groter exemplaar. De kosten hiervan zijn begroot op € 150.000. 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.

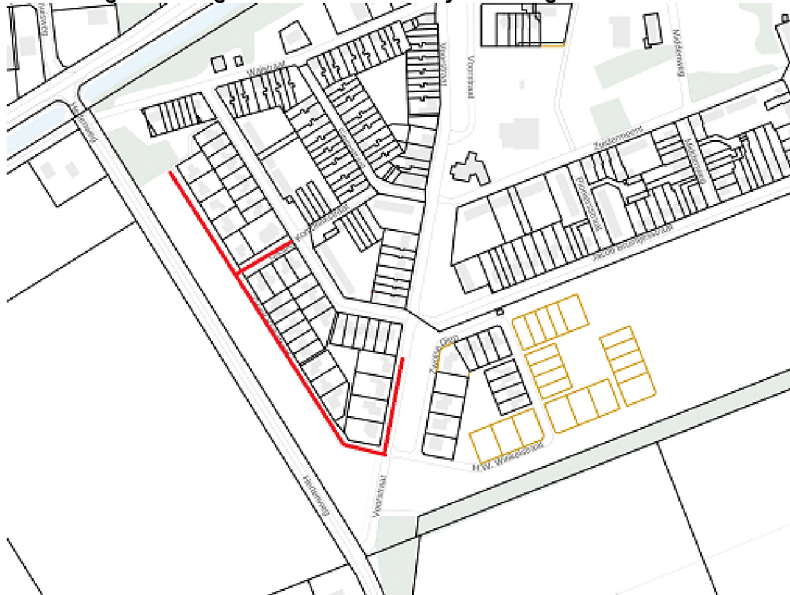
In tabel 4 is weergegeven hoe de kosten naar rato van het aantal woningen zijn toegerekend aan de grondexploitaties en de bestaande woonwijk.

Het bedrag van € 58.750 is meegenomen in de grondexploitatie Kraggenburg-Zuid fase 1 (complex 155). In de grondexploitatie van Kraggenburg-Zuid fase 2 (complex 156) is een bedrag van € 62.500 begroot in de grondexploitatie. Een deel van de bestaande woonwijk wordt ook aangesloten op het rioolgemaal. Hiervoor wordt een bedrag onttrokken uit de voorziening riolering en op de balans verantwoord onder de Materiële Vaste Activa (MVA). Dit bedrag is geschat op € 28.750. Op afbeelding 2 is te zien dat er 23 woningen van de bestaande woonwijk op het nieuwe rioolgemaal aangesloten worden. Dit zijn de woningen grenzend aan de rode lijn.

Tabel 4: Verdeling kosten vervangen rioolgemaal Kraggenburg

Fase	Aantal woningen	Percentage aan woningen	Totale kosten rioolgemaal	Aandeel per fase
Kraggenburg-Zuid Fase 1	47	39%	€ 150.000	€ 58.750
Kraggenburg-Zuid Fase 2	50	42%	€ 150.000	€ 62.500
Bestaande bebouwing	23	19%	€ 150.000	€ 28.750

Afbeelding 2: Woningen bestaande woonwijk die aangesloten zullen worden op het nieuwe rioolgemaal.



4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

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

- 12,5% Planontwikkelingskosten (POK) voor een bedrag van € 128.203.
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) voor een bedrag van € 187.665.

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

Voorafgaand aan de vaststelling van deze herziene grondexploitatie zijn planontwikkelingskosten gemaakt. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zullen deze kosten geactiveerd worden onder de Immateriële Vaste Activa (IVA).

4.4 Tijdelijk beheer

Voor het tijdelijk beheer is een bedrag van € 10.125 meegenomen. Dit bedrag is bedoeld voor tijdelijke inritten en overig beheer van het plangebied tijdens de ontwikkeling. Omdat een groot deel van het plan bouwrijp is, is deze post nagenoeg ingevuld.

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. Dit percentage is conform de programmabegroting 2024-2027.

4.6 Overige kosten

De overige kosten bestaan uit historische kosten die de afgelopen jaren in deze grondexploitatie gemaakt zijn. Dit zijn de tussentijdse winstnemingen van 2019 t/m 2022 ad. € 134.612, rentekosten ad. € 15.777 en verrekende inschrijfgelden voor een bedrag van € 7.025.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kaververkoop. In de onderstaande tabel 5 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd.

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw gewijzigde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kragenburg

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)	Grondprijs (m ² of eenheid)	Totaal
Fase 1a					
Vrijstaand	8	608	4.860	€ 150	€ 729.000
2 [^] 1 kapwoning	12	331	3.971	€ 130	€ 516.230
Appartementen	11	14	151	€ 28.000	€ 308.000
Fase 1b					
Vrijstaand	6	644	3.862	€ 173	€ 669.420
2 [^] 1 kapwoning	10	343	3.433	€ 145	€ 497.785
Totaal	11				€ 2.720.435

5.1 opbrengsten

Grondverkoop

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels voor vrijstaande woningen, 2[^]1 kapwoningen en maximaal 11 appartementen. In tabel 6 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van kavels voor een vrijstaande, 2[^]1 kapwoning en appartement in Kragenburg weergegeven. Een groot deel van de vrijstaande en 2[^]1 kapwoningen is al verkocht en/of onder optie en hier zijn de verkoopprijzen bekend. In tabel 7 zijn de gerealiseerde en verwachte opbrengsten weergegeven. De huidige grondopbrengst betreft in totaal € 1.947.325. Dit is inclusief de verkoop van grond ten behoeve van het realiseren van een transformatorstation. De realisatie van het appartementencomplex voor maximaal 11 appartementen is middels een marktselectie aan een marktpartij gegund. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van een totale verkoopopbrengst van € 308.000 voor de grond onder het appartementengebouw.

Overige opbrengsten

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 6: Grondprijnsbandbreedtes

Grondprijzen (€ per m2)	Min.	Max.	Midden	Grex
Vrijstaand	€ 150	€ 185	€ 168	€ 173
2^1 kapwoning	€ 130	€ 165	€ 148	€ 145
Appartementen	€ 14.000	€ 28.000	€ 21.000	€ 28.000

Tabel 7: Totale opbrengsten gewijzigde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kragenburg

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde 31-12-2023	Nog te realiseren
Woningen	€ 2.720.435	€ 1.944.575	€ 775.860
Niet commercieel	€ 2.750	€ 2.750	€ -
Overige opbrengsten	€ 52.145	€ 19.318	€ 32.827
Totaal	€ 2.775.330	€ 1.966.643	€ 808.687

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 kostenstijging (of -daling) wordt als volgt bepaald:

Voor een prognose voor de komende jaren wordt uitgegaan van de beschikbare gegevens over de afgelopen 10 jaar, op basis waarvan een 'historisch gemiddelde' kan worden bepaald. Vervolgens vindt een aanscherping plaats voor de eerstkomende periode (circa 2 jaar), omdat daarvoor een betrouwbaarder beeld kan worden gegeven van de prijsontwikkelingen (op basis van verwachtingen aangaande economie en woningmarkt). Er worden meerdere GWW-reeksen beoordeeld (Bouwkostenindex.nl, BDB.nl) om tot een goede onderbouwing te komen:

De volgende indexcijfers zijn gehanteerd:

- Kostenindex korte termijn **3,5%** in 2024, op basis van circa het historisch gemiddelde over de afgelopen 5 jaar.
- Kostenindex korte termijn **3,0%** in 2025, op basis van afvlakking van het historisch gemiddelde over de afgelopen 5 jaar;
- Kostenindex lange termijn **2,0%** vanaf 2025, op basis van historische gemiddelden.

De opbrengstenstijging (of -daling) wordt als volgt bepaald:

Er is in Nederland geen database beschikbaar waarin de prijsontwikkeling van bouwgrond wordt bijgehouden. De ontwikkeling van de grondprijzen kan daarom alleen indirect benaderd worden. Dat wil zeggen dat gekeken wordt naar de ontwikkeling van verkoopprijzen van vastgoed (bestaande bouw en nieuwbouw), consumentenprijzen en de ontwikkeling van de bouwkosten.

Korte termijn (2024-2025)

Aan de opbrengstenkant wordt in dit advies gekeken naar een de woningmarktmonitor van de ABN Amro en de bouwkostenstijging van de BDB. Het woningmarktonderzoek verwacht dat de betaalbaarheid van woningen zich zal verbeteren door loonstijgingen en lagere rente op de lange termijn. ABN Amro stelt de eerdere prijsramingen naar boven bij: van -3% naar +2,5% in 2024. Dit betekent dat de woningprijzen voor bestaande en nieuwbouwwoningen in Nederland met 2,5% omhoog gaan in 2024. De bouwkosten stijgen in ditzelfde jaar met 2,63%.

Deze parameters resulteren in een stijging van 1.63% in 2024. Voorzichtigheidshalve hanteren we een stijging van 1% i.p.v. 1,63%. Voor 2025 hanteren we dezelfde parameters.

Lange termijn (2026>)

Voor de lange termijn van de opbrengstenkant kijken we naar de historische gemiddelden (CBS.nl).

De volgende indexcijfers zijn gehanteerd:

- Opbrengstenindex korte termijn 1% in 2024, op basis van marktconforme parameters.
- Opbrengstenindex korte termijn 1% in 2025, op basis van marktconforme parameters.
- Opbrengstenindex lange termijn 2,0% vanaf 2025, op basis van historische gemiddelden.

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 (nog 3 jaar). Per 1-1-2027 kan de exploitatie afgesloten worden. Met de looptijd van 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 2024.

6.2 Fasering

Fase 1a is nagenoeg uitverkocht. Er is nog 1 kavel voor een vrijstaande woning beschikbaar. In fase 1b moeten nog 5 kavels worden overgedragen, dit betreffen 2 vrijstaande en 3 twee-onder-één-kapwoningen. De verwachting is dat alle kavels in 2025 verkocht zijn en in 2026 gerealiseerd zijn. De grond ten behoeve van het appartementencomplex verwachten we in 2025 te verkopen. De verwachting is dat het gebouw eind 2025 gereed is. Nadat de wijk nagenoeg bebouwd is, zal de openbare ruimte woonrijp worden gemaakt.

7. Resultaten

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

Tabel 8: Financieel overzicht gewijzigde grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Financieel resultaat grondexploitatie	
Opbrengsten nominaal	€ 2.775.330
Kosten nominaal	€ 2.525.903
Saldo nominaal	€ 249.427
Eindwaarde	€ 175.945

De grondexploitatie kent een *positief* eindresultaat van € 175.945 op eindwaarde per 31-12-2026.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Kraggenburg-Zuid fase 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 Kraggenburg-Zuid fase 1 is dat de vaststelling van de herziene 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).