

Grondexploitatie Kraggenburg-Zuid fase 2 (Complex X156)

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)	11
9. Risico's en risicobeheersing	11

1. Samenvatting

Aan de Jacob Bruintjesstraat in Kraggenburg wordt de nieuwe uitbreidingswijk van Kraggenburg ontwikkeld. Het perceel is in 2017 aangekocht. In 2019 is de 1^e fase in ontwikkeling genomen. In oktober 2021 is de uitwerking van het bestemmingsplan van fase 1b vastgesteld. In dit document wordt de grondexploitatie van de volgende en laatste fase (fase 2) van Kraggenburg-Zuid uiteengezet.

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

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van € 88.930 op eindwaarde per 31-12-2029.

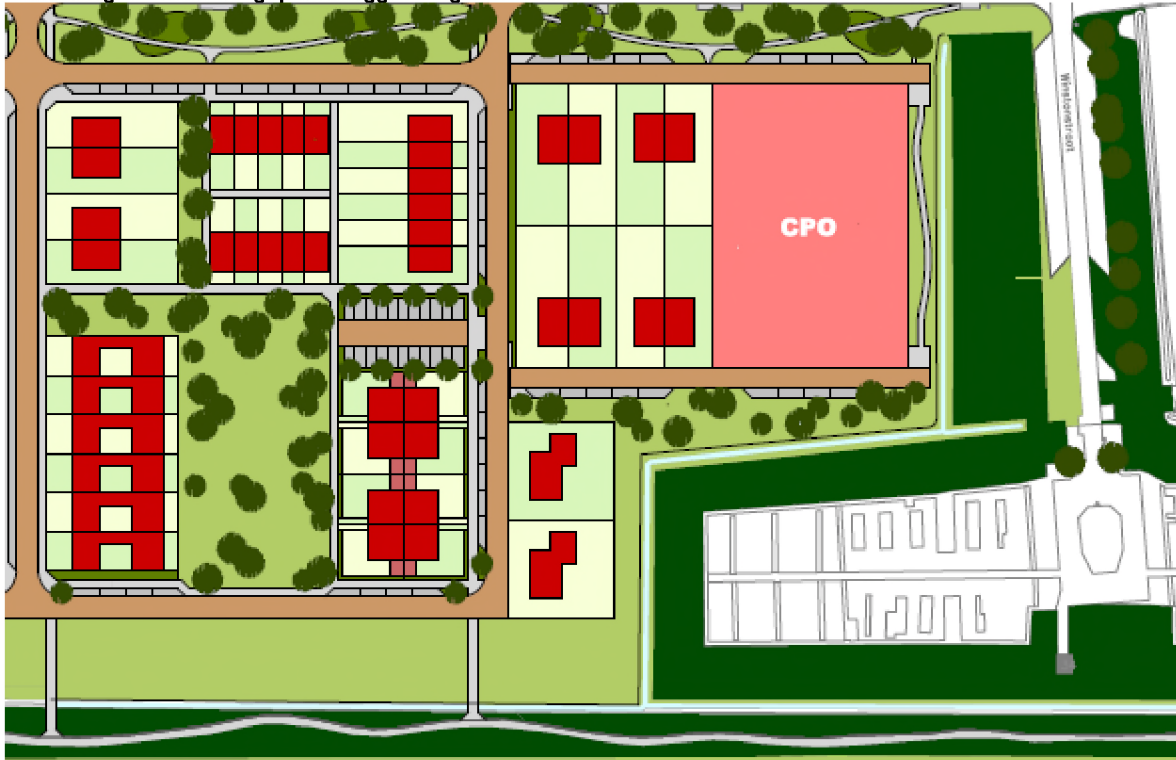
De grondexploitatie kent een looptijd van 6 jaar en loopt van 2024 t/m 2029. Dit heeft te maken met het verwachte uitgiftetempo in Kraggenburg. Met de looptijd van 6 jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de verwachte financiële risico's goed te managen.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van de Kraggenburg-Zuid fase 2 weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp en grenst direct ten oosten aan fase 1a en 1b. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat ter vaststelling ligt. Het plan bestaat uit een divers aantal woningtypen.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Kraggenburg-Zuid fase 2



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 2,9 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Kraggenburg-Zuid fase 2

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	29.022	
Uitgeefbaar	13.766	47%
Verharding	5.491	19%
Groen en water	9.765	34%
Totaal	29.022	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 47% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw kavels voor zowel vrijstaande, 2^e kap-, rij-, patio- en kwadrantwoningen.

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 en water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt circa 34% van het plangebied. Waarbij aan de zuidkant van het plan al 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 ruimte aan in totaal 50 woningen. De kavels in het westelijke deel van het plan zijn echter dubbel bestemd voor 2¹ kap- en vrijstaande woningen. De daadwerkelijke marktvrage bepaalt uiteindelijk de feitelijke invulling. Op basis van de behoefte vanuit het dorp kunnen hier zowel vrijstaande als ook 2¹ kapwoningen worden gerealiseerd.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Kraggenburg-Zuid fase 2

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Vrijstaand	4	650	2.598
2 ¹ kap	16	351	5.611
Rijwoningen (middel koop)	6	217	1.302
Rijwoningen (sociale koop)	5	120	601
Rijwoningen (sociale huur)	5	120	601
Patiowoningen	6	270	1.620
Kwadrantwoningen	8	179	1.433
Totaal	50		13.766

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 oktober 2023 boekwaarde bedragen € 411.205 en bestaan uit verwervingskosten, planontwikkelingskosten en enkele voorbereidingskosten. De marktwaarde (Waarde Economisch Verkeer) wordt mogelijk nader bepaald middels een nog uit te laten voeren taxatie.

De totale kosten bedragen ruim € 2,03 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Kraggenburg-Zuid fase 2

Kosten	Totale kosten	Boekwaarde 1-1-2023	Nog te realiseren
Boekwaarde/Verwerving	€ 380.100	€ 380.100	€ -
BRM	€ 663.734	€ -	€ 663.734
WRM	€ 491.805	€ -	€ 491.805
Plankosten (12,5%)	€ 144.442	€ 5.409	€ 139.033
VTU (12,5%)	€ 144.442	€ 25.696	€ 118.746
Tijdelijk beheer	€ 20.000	€ -	€ 20.000
Overhead (12,79%)	€ 183.321	€ -	€ 183.321
Totaal	€ 2.027.845	€ 411.205	€ 1.616.640

4.1 Verwerving

De gemeente heeft de volledige kavel ter grootte van circa 60.930 m² aan de Jacob Bruintjesstraat in 2017 verworven voor € 901.148. Dit komt neer op circa € 14,79 per m². Voor de ontwikkeling van fase 1a en 1b is in 2019 circa 35.230 m² in exploitatie genomen en voor € 14,79 per m², in totaal € 521.048, ingebracht in de grondexploitatie. De overgebleven 25.700 m² voor fase 2 wordt nu vanuit de Materiële Vaste Activa (MVA) voor een bedrag van € 380.100 in deze grondexploitatie gebracht.

4.2 Bouw- en woonrijp maken

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, waterpartijen uitgraven;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering inclusief pompemaal
- Woonrijp maken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen en voetpaden);
 - o Inritten;
 - o Verlichting;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Watergangen;
 - o Groen.

De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geschat op € 663.734. Voor het woonrijp maken gaan we er van uit dat er voor € 491.805 aan kosten worden gemaakt. De kosten voor het bouwrijp maken bedragen circa € 23 per m². Voor het woonrijpen is gerekend met circa € 32 per m² openbaar gebied.

Kostentoerekening 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.

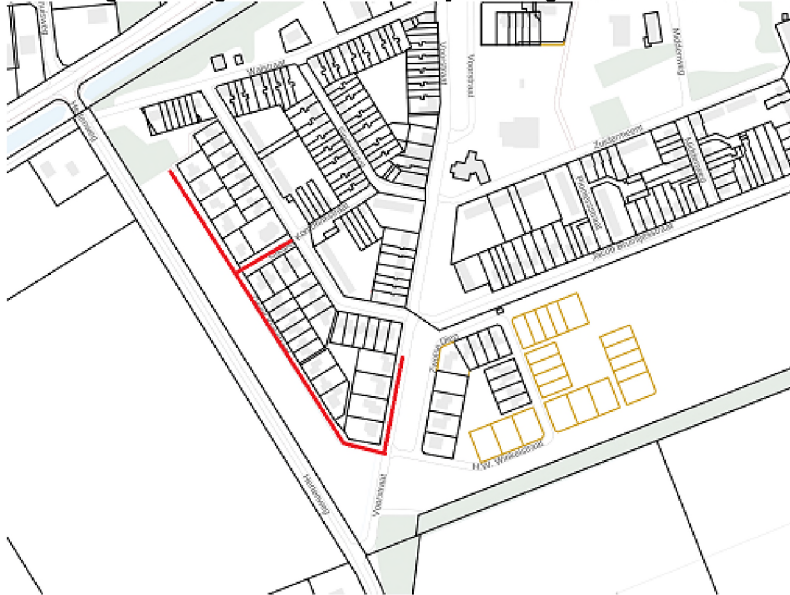
In tabel 4 is weergegeven hoe de kosten naar rato van het aantal woningen zijn toegerekend aan de grondexploitaties en de bestaande woonwijk.

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 € 144.442.
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) voor een bedrag van € 144.442.

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

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie zijn voorbereidingskosten gemaakt. De voorbereidingskosten bedragen op moment van schrijven (november 2023) € 31.105. 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 € 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. Dit percentage is conform de programmabegroting 2024-2027.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit de verkopen van woningbouw kavels. Er is gerekend met de grondprijzen conform de vastgestelde nota grondprijzen 2024. In de onderstaande tabel 5 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd.

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Kraggenburg-Zuid fase 2

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
Vrijstaand	4	650	2.598	€ 175	€ 454.650
2^1 kap	16	351	5.611	€ 160	€ 897.760
Rijwoningen (middel koop)	6	217	1.302	€ 150	€ 195.300
Rijwoningen (sociale koop)	5	120	601	€ 130	€ 78.130
Rijwoningen (sociale huur)	5	120	601	€ 13.000	€ 65.000
Patiowoningen	6	270	1.620	€ 150	€ 243.000
Kwadrantwoningen	8	179	1.433	€ 150	€ 214.950
Totaal	50				€ 2.148.790

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 woningbouw kavels. In tabel 6 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van woningbouw kavels in Kraggenburg weergegeven. Voor vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen (middel koop) geldt dat er in de grondexploitatie uitgegaan wordt van een grondprijs per vierkante meter boven in de bandbreedte. Voor 5 sociale huur en 6 koop rijwoningen, 4 2^1 kapwoningen, 6 patiowoningen en 8 kwadrantwoningen geldt dat deze projectmatig verkocht worden op basis van een tender. Hiervoor wordt een grondprijs net boven het midden van de bandbreedte aangehouden. De rest van de kavels wordt als particuliere kavels en/of als CPO verkocht. De verwachting is dat de verkoop van de 50 verschillende kavels circa € 2,15 miljoen opbrengt.

Tabel 6: Grondprijsbandbreedtes Kraggenburg

Grondprijzen (€ per m2)	Min.	Max.	Midden	Grex
Vrijstaand	€ 150	€ 185	€ 168	€ 175
2^1 kap	€ 130	€ 165	€ 148	€ 160
Rijwoningen (middel koop)	€ 105	€ 155	€ 130	€ 150
Rijwoningen (sociale koop)	€ 105	€ 155	€ 130	€ 130
Rijwoningen (sociale huur)	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Patiowoningen	€ 130	€ 165	€ 148	€ 150
Kwadrantwoningen	€ 130	€ 165	€ 148	€ 150

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 2029 (6 jaar). Per 1-1-2030 kan de exploitatie afgesloten worden. Met de looptijd van 6 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 (verwerving, plan- en voorbereidingskosten) 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. De verwachting is dat aan het eind van de looptijd (2027 en 2028), nadat nagenoeg alles bebouwd is, de locatie woonrijp wordt gemaakt.

Opbrengsten

In Kraggenburg-Zuid fase 1a en 1b zijn de afgelopen 3 jaar circa 24 woningen verkocht, wat neerkomt op een gemiddelde verkoop van 8 woningen per jaar. Voor fase 2 verwachten we in het 1^e jaar (2024) nog geen verkopen, aangezien het perceel dan bouwrijp wordt gemaakt. In 2025 en 2026 verwachten we de meeste kavels te verkopen, in 2025 circa 25 en in 2026 circa 15. Over de gehele looptijd genomen, worden er gemiddeld 8 kavels per jaar verkocht, vanaf de start van deze grondexploitatie. Het verwachte uitgiftetempo ziet er als volgt uit:

Tabel 7: Uitgiftetempo woningbouwkavels Kraggenburg-Zuid fase 2

Uitgiftetempo	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028
Vrijstaand	4	0	1	1	1	1
2 [^] 1 kap	16	0	4	4	4	4
Rijwoningen (middeldure koop)	6	0	6	0	0	0
Rijwoningen (sociale koop)	5	0	0	5	0	0
Rijwoningen (sociale huur)	5	0	0	5	0	0
Patiowoningen	6	0	6	0	0	0
Kwadrantwoningen	8	0	8	0	0	0
Totaal	50	0	25	15	5	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 Kraggenburg-Zuid fase 2

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2029
Opbrengsten nominaal	€ 2.148.790
Kosten nominaal	€ 2.027.845
Saldo nominaal	€ 120.945
Saldo op eindwaarde	€ 88.930

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat op eindwaarde per 31-12-2029 van € 88.930.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Kraggenburg-Zuid 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 Kraggenburg-Zuid 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).