



*gemeente*  
**NOORDOOSTPOLDER**

# **Herziene Grondexploitatie Wellerwaard per 13-10-2014**



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. ANALYSE RUIMTEGEBRUIK</b>	<b>3</b>
<b>3. BOUWPROGRAMMA</b>	<b>3</b>
<b>5. OPBRENGSTEN</b>	<b>4</b>
<b>6. UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIEBEREKENING</b>	<b>4</b>
<b>7 RESULTAAT</b>	<b>5</b>
<b>8. RISICO'S EN RISICOBEBEERSING</b>	<b>5</b>

OPENBARE VERSIE

Oktober 2014

## 1. Inleiding

De gemeente Noordoostpolder heeft een grondexploitatie gemaakt voor de ontwikkeling van de Wellerwaard. Dit grex-document brengt in beeld welke uitgangspunten zijn gehanteerd binnen de exploitatie van Wellerwaard.

### *Wellerwaard nader bezien*

De Wellerwaard wordt gevormd door de Burchttocht fasen 1 en 2, Burchtplas en De Terp. De ontwikkeling van De Terp als 9-holesgolfbaan valt buiten deze grondexploitatie. Het plangebied van de Wellerwaard is circa 115 hectare groot (inclusief Burchttocht fase 1). De grondexploitatie De Wellerwaard maakt deel uit van het bestemmingsplan Wellerwaard. Het ontwikkelingsgebied van de Wellerwaard, Burchttocht en -plas, is circa 71 hectare groot waarvan circa 67% uitgeefbaar (voor woningbouw en terugverkoop aan agrariërs). De Wellerwaard dient te voorzien in een vergroting van de recreatieve meters voor en het stillen van de recreatiebehoefte van de bewoners van de gemeente Noordoostpolder. Het recreatieaanbod kan tevens als pull factor fungeren van (woon)consumenten. In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van dit plan inzichtelijk gemaakt voor (het gemeentelijk deel van) de Burchttocht en -plas.

### *Kostensoorten*

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten etc. Daartegenover staan de (grond)opbrengsten door de gronduitgifte en subsidies. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie kent een positief eindresultaat.

Deze grondexploitatie is een nader uitwerking van (streef)scenario 3.

## 2. Analyse ruimtegebruik

### *Ruimtegebruik*

Het bruto en netto plangebied Wellerwaard bestaat uit circa 707.786 m<sup>2</sup> zoals weergegeven in tabel 1.

*Tabel 1: ruimtegebruik Wellerwaard*

	m <sup>2</sup>	%
Bruto plangebied	707.786	
Te handhaven elementen	0	
Exploitatiegebied	707.786	
<b>Netto plangebied (inrichtingsgebied)</b>	<b>707.786</b>	<b>100%</b>
Uitgeefbaar	497.000	70,2%
Verharding	15.000	2,1%
Groen	65.786	9,3%
Water	130.000	18,4%

## 3. Bouwprogramma

Ten opzichte van de grondexploitatie die in 2010 vastgesteld is, wordt binnen deze grondexploitatie een grote wijziging in het bouwprogramma doorgevoerd. In tegenstelling tot de grondexploitatie van 2010 wordt er niet uitgegaan van de ontwikkeling van 165 woningbouwkwavels.

In deze grondexploitatie wordt uitgegaan van de ontwikkeling en realisatie van 3 landgoederen, primair te verwezenlijken in het noordelijk deel. Met één partij zijn reeds vergevorderde gesprekken. Er wordt getracht en verwacht dat 1 landgoed per jaar (2015 t/m 2017) wordt verkocht.

In het zuidelijk gebied waar woningbouw mogelijk is, wordt uitgegaan van de realisatie van 25 woningbouwkavels.

Er wordt verwacht dat per jaar 2 kavels worden verkocht (2015 t/m 2028).

De agrarische percelen die niet als landgoed ontwikkeld worden, worden verkocht in een agrarische bestemming.

#### **4. Kosten**

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in het exploitatiegebied. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2014 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd. De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2014 boekwaarde bedragen circa € 9,4 miljoen en bestaan hoofdzakelijk uit grondaankopen, afdrachten, rentekosten en planontwikkelingskosten.

De totale kosten bedragen **€ 17.631.000** exclusief BTW.

#### **5. Opbrengsten**

De totale inkomsten in de exploitatie zijn gesteld op **€ 20.303.000,-** exclusief BTW.

#### **6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening**

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 3,5% gehanteerd aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant 3,5%.

##### *Kosten- en opbrengstenstijging*

De kostenstijging is vooralsnog gesteld op 0% per jaar. Dit gezien de reeds jarenlang aanhoudende crisis in de bouwwereld, welke een prijsdrukkend effect heeft en de verwachting dat dit nog enkele jaren zal aanhouden.

Ook voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar.

##### *BTW*

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

##### *Looptijd exploitatie*

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2022 bij de minimumvariant en tot en met 2028 bij de maximumvariant.

Per 1-1-2023 kan de exploitatie afgesloten worden bij de minimumvariant en per 1-1-2029 bij de maximumvariant.

##### *Prijspeildatum*

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2014.

## 7 Resultaat

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

OVERZICHT		€
SALDO NOMINAAL		2.671.699
SALDO EINDWAARDE D.D.	01-jan-29	2.256.708
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	01-jan-14	1.347.008

Deze grondexploitatie kent dus een ruim *positief* resultaat.

## 8. Risico's en risicobeheersing

### 8.1 Risico's

In elke grondexploitatieberekening zit een aantal risico's en onzekerheden. Deze zijn onder te verdelen in locatie-afhankelijke en locatie-onafhankelijke risico's.

#### *Locatie-afhankelijke risico's*

De verwervingskosten zijn uitonderhandeld en staan op papier. Bijstelling of onaangename verrassingen zijn hierdoor uitgesloten. De fasering van de uitgifte is mede gebaseerd op de marktpotentie (bereidheid). De marktsituatie is hierin de grote onzekere factor en duidt daarmee op een groot risico evenals de rentekosten van de gedane verwervingsinvesteringen en uitgifteplanning. Te meer omdat een groot deel van de kosten van bouwrijpmaken als voorinvestering gemaakt moeten worden alsmede de kosten voor onderzoek, planontwikkeling om het plan in de markt te zetten.

Investeringen die een dusdanige impact hebben op het resultaat, dat de inbreng van de VROM en provinciale gelden noodzakelijk is. Deze hangen samen met daadwerkelijke uitvoering! Overige locatie-afhankelijke risico's c.q. problemen in de ontwikkeling zijn de grote hoeveelheid projecten in de gemeente en daarmee belasting van de organisatie. Dit terwijl sturing en timing op kosten en opbrengsten erg belangrijk is.

#### *Locatie-onafhankelijke risico's*

Met locatie-onafhankelijke risico's wordt met name bedoeld de economische ontwikkeling en mogelijke stagnatie van de woningmarkt. Dit kan zijn weerslag hebben op de voortgang en de hoogte van de grondprijzen van de grondverkoop en daarmee de ontwikkeling van het exploitatieresultaat.

### 8.2 Risicobeheersing

Hiervoor is een aantal risico's benoemd en (deels) in geld uitgedrukt. Alhoewel 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. Inzet van verkoop is erg belangrijk! Gedurende de looptijd van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimte Ontwikkeling (planning, stedenbouw en planeconomie), Ingenieursbureau (Civieltechnische werken) en FPC om de effecten van risico's te minimaliseren.

Voor een efficiënte risicobeheersing is het van belang om inzicht te krijgen in het verloop van het financiële resultaat van een project en het totale investeringsniveau van een exploitatie.

