

## **Grondexploitatie Marknesse Zuid, fase 3**

September 2016

## Inhoudsopgave

<b>Grondexploitatie Marknesse Zuid, fase 3 .....</b>	<b>1</b>
1. Samenvatting .....	3
2. Analyse Ruimtegebruik .....	3
3. Woningbouwprogramma .....	5
4. Investerings .....	5
5. Opbrengsten.....	7
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening .....	8
7. Resultaten.....	10
8. Vennootschapsbelasting .....	11
9. Risico's en risicobeheersing .....	11

## 1. Samenvatting

Marknesse Zuid, fase 3 is de nieuwe uitbreidingswijk voor woningbouw in Marknesse. Het ontwikkelkavel, voorheen in eigendom van MEGAHOME, is verworven middels een veiling.

Er ligt een onherroepelijk bestemmingsplan. Het huidige stedenbouwkundige plan past hier binnen, met uitzondering van de fasering van de ontwikkeling. Hier zal het bestemmingsplan op aangepast worden middels een partiële herziening.

De planning van fase 1:

- Start verkoop in september 2016 (reeds aangevangen);
- Voorbereiding van het bouwrijpmaken van fase 1 in het najaar 2016;
- Start uitvoering bouwrijpmaken fase 1 in voorjaar 2017;
- Start bouw woningen fase 1 in voorjaar 2017.

De grondexploitatie is financieel sluitend. Dat wil zeggen dat de verwachte kosten voor verwerving, bouw- en woonrijpmaken, de plankosten, etc. gedekt zijn door de verwachte grondopbrengsten uit woningbouw.

De grondexploitatie kent een looptijd van 21 jaar en dit heeft te maken met het verwachte uitgiftetempo in Marknesse. Financieel houden we echter rekening met de voorgeschreven 10-jaarstermijn van de BBV. De reden is dat we kosten en met name opbrengsten in de verdere toekomst nog niet voldoende kunnen inschatten. Met de looptijd van 10-jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de financiële risico's te overzien.

Dit wil zeggen dat we een streep trekken na het 10<sup>e</sup> exploitatiejaar en de eindwaarde per 31-12-2025 als financieel resultaat aanhouden. Het financieel resultaat per 31-12-2025 is € 176.462,- en is dus financieel sluitend. Ruimtelijk en programmatisch houden we zoals gezegd rekening met de looptijd van 21 jaar. De voornaamste reden is het uitgiftetempo.

Mocht de eindwaarde na 10 jaar negatief zijn geweest, dan zou een verliesvoorziening treffen noodzakelijk zijn, conform de nieuwe BBV voorschriften.

Ieder jaar schuift de 10 jaarstermijn op en wordt de eindwaarde opnieuw bepaald en de verliesvoorziening – indien nodig – hierop afgestemd.

## 2. Analyse Ruimtegebruik

### 2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van Marknesse Zuid, fase 3 weergegeven en in afbeelding 2 is dit vertaald naar het ruimtegebruik. Het plan – de derde fase van de nieuwbouwontwikkeling – is gelegen aan de zuidkant van het dorp. Het stedenbouwkundig plan is input geweest voor het bestemmingsplan, dat reeds is vastgesteld.

**Afbeelding 1: Verkavelingsplan Marknesse Zuid, Fase 3**



**Afbeelding 2: Ruimtegebruik Marknesse Zuid, Fase 3**



## 2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 9,7 hectare. (tabel 1).

**Tabel 1: Ruimtegebruik Marknesse Zuid, fase 3**

Ruimtegebruik		
	m <sup>2</sup>	%
uitgeefbaar	54.073	56%
verharding	14.022	14%
groen	19.375	20%
water	9.864	10%
<b>totaal</b>	<b>97.335</b>	<b>100%</b>

### 2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 56% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw kavels.

### 2.2.2 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 14% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, parkeren, trottoir, etc.

### 2.2.3 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt respectievelijk circa 20% en 10% van het plangebied.

## 3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:

- de woonbehoefte in Marknesse;
- het beleid: de Woonvisie 2.0 van de gemeente;
- Actuele marktgegevens (transactiegegevens).

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 140 woningen, waarvan:

- 51 vrijstaande woningen
- 64 2/1 kapwoningen
- 25 rijwoningen.

De gemiddelde grootte van een kavel voor een vrijstaande woning is 564 m<sup>2</sup>, van een 2/1 kapwoning zijn de kavels gemiddeld 328 m<sup>2</sup> groot en van een rijwoning is de kavel 173 m<sup>2</sup>.

**Tabel 2: Programma Marknesse Zuid, fase 3**

Programma woningbouw kavels			
	aantallen	m <sup>2</sup> per kavel (gemiddeld)	m <sup>2</sup> totaal
Vrijstaande kavels	51	564	28.754
Tweekappers	64	328	20.983
Rijwoningen	25	173	4.336
<b>Totaal</b>	<b>140</b>		<b>54.073</b>

## 4. Investerings

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2016 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en gecalculeerd.

De totale kosten bedragen € 5.054.660,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de verwachte kosten opgesomd.

**Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Marknesse Zuid, fase 3**

Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 1-1-2016	Nog te realiseren
Boekwaarde onroerend goed			
Verwerving	1.534.200	0	1.534.200
Sloopkosten			
Saneringskosten			
Bouwrijpmaken	1.653.508	0	1.653.508
Woonrijpmaken	739.167	0	739.167
Planontwikkelingskosten	299.084	0	299.084
Voorbereiding en Toezicht	299.084	0	299.084
Risico onvoorzien	239.268	0	239.268
Toerekenbare bovenwijkse kosten 'verkeersmaatregelen'	133.333	0	133.333
Tijdelijk beheer	79.190	0	79.190
Nazorg	77.825		77.825
<b>TOTAAL</b>	<b>5.054.660</b>	<b>0</b>	<b>5.054.660</b>

#### 4.1 Verwerving

De gemeente heeft de benodigde grond in maart 2016 verworven voor een totaalbedrag van € 1.534.200,-. Dit komt neer op circa € 17,- per m<sup>2</sup>.

De feitelijke aankoopprijs ligt onder het niveau van de maximale bieding. De maximale biedprijs is residueel bepaald. Dit wil zeggen dat we gekeken hebben naar de verwachte opbrengstwaarde van het kavel en deze waarde hebben gesaldeerd met alle te verwachten kosten. Het saldo – de sluitpost - is vervolgens de maximale biedprijs.

#### 4.2 Bouw- en woonrijpmaken

Het Ingenieursbureau heeft op basis van het verkavelingsplan een globale civieltechnische raming opgesteld.

Op een eerder moment heeft grondzaken 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 raming van het Ingenieursbureau hebben we verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de civieltechnische raming onderscheid in:

- Bouwrijpmaken, inclusief grondwerk
  - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, waterpartijen uitgraven;
  - o Bouwstraten (incl. parkeren);
  - o Riolering;
  - o Aanbrengen van damwanden in de haven en het aanbrengen van; beschoeiingen.
- Woonrijpmaken
  - o Woonstraten en parkeerplaatsen (herstraten);
  - o Voetpaden;
  - o Verlichting;
  - o Groen;
  - o Straatmeubilair.

#### *Toerekenbare bovenwijkse verkeersmaatregelen*

Om het nieuwe woongebied en de overige (woon)gebieden van Marknesse goed te kunnen ontsluiten is het wenselijk om verkeersmaatregelen te nemen. We houden rekening met een kostenpost van € 400.000,-. Op basis van toerekenbaarheid (volgens de vereisten van de Wro: causaliteit, proportionaliteit en profijt) hebben we het toerekenbare deel van de totale kosten van deze verkeersmaatregelen bepaald (nut voor de grondexploitatie).

We rekenen circa 33% van de totale kosten toe aan deze grondexploitatie. Dat komt neer op een bedrag van € 133.333,-. Het resterende deel, te weten € 266.667,- is toerekenbaar aan de bestaande buurten: Marknesse Zuid fase 1 en 2 (algemeen nut) en dit deel van de kosten wordt gedekt door de Algemene Reserve Grondexploitatie ofwel de Algemene Middelen.

Teruggerekend naar de eenheid van een m<sup>2</sup> plangebied, exclusief de bovenwijkse 'verkeersmaatregelen' komen de bouw- en woonrijp kosten neer op € 25,-. Dit is een relatief laag bedrag en dat komt doordat er in het plan relatief veel water en relatief weinig verharding is opgenomen.

### 4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

Conform de Nota Apparaatskosten houden we rekening met:

- 12,5% Planontwikkelingskosten
- 12,5% Voorbereiding en Toezicht (VTU)

De percentages berekenen we over de totale verwachte bouw- en woonrijpmaak kosten. Voor wat betreft de VTU kosten rekenen we met 12,5% in plaats van 9,5% zoals de Nota Apparaatskosten voorschrijft. Het Ingenieursbureau adviseert om met het eerstgenoemde percentage rekening te houden.

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

### 4.4 Risico en onvoorzien

Gezien de fase van het planproces waar we ons bevinden en de vele onduidelijkheden die daarbij horen, reserveren we 10% aan onvoorziene kosten.

### 4.5 Overig

We hebben budget gereserveerd voor tijdelijk beheer en nazorg, conform de opgestelde raming van het Ingenieursbureau. De beheerkosten worden ingezet voor ondermeer het maaien van het perceel. De nazorg betreft een budget dat wordt meegeven aan beheer om na de oplevering 'kinderziektes' op te lossen.

## 5. Opbrengsten

De verwachte opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop en daarnaast verwachte pachtinkomsten.

In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten per woningbouw categorie opgesomd.

**Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Marknesse Zuid, fase 3**

Verwachte grondopbrengsten			
	uitgeefbaar (m <sup>2</sup> )	grondprijs per m <sup>2</sup>	totaal
Vrijstaande kavels	28.754	€ 165	€ 4.744.460
Tweekappers	20.983	€ 135	€ 2.832.705
Rijwoningen	4.336	€ 115	€ 498.606
<b>Totaal</b>	<b>54.073</b>		<b>€ 8.075.770</b>

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 woningbouwkavels. De grondprijzen komen voort uit de vastgestelde grondprijzenbrief (01-01-2016). We hebben het uitgangspunt gekozen om het midden van de prijsbandbreedte per categorie aan te houden. Dit komt neer op de volgende prijzen per m<sup>2</sup>:

**Tabel 5: Grondprijsbandbreedtes**

<b>grondprijzen (€ per m<sup>2</sup>)</b>			
	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>midden</b>
rijwoningen	€ 110	€ 120	€ 115
twee-onder-een-kap woningen	€ 130	€ 140	€ 135
vrijstaande woningen	€ 160	€ 170	€ 165

## 5.2 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten bestaan uit de verwachte pachtinkomsten. In 2017 wordt fase 1 in ontwikkeling genomen en resteert er een te verpachten gebied van circa 6 hectare.

Uiteindelijk worden ook fase 2 en 3 in ontwikkeling genomen.

De pachtopbrengst betreft € 1500,- per hectare (prijspeil 2016). Per 1-1-2017 zullen de pachtinkomsten € 2.000,- per hectare per jaar bedragen. Hieronder onze opbrengstverwachting:

- 2017 – 2021	6 hectare: € 12.000,- p/j (in totaal € 60.000,-- over deze looptijd);
- 2022 – 2028	3 hectare: € 6.000,- p/j (in totaal € 42.000,-- over deze looptijd);
<b>- Totaal</b>	<b>€ 102.000,-</b>

## 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 1,5% gehanteerd.

#### *Kosten- en opbrengstenstijging*

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar. Dit is een zeer voorzichtige inschatting, zeker gezien de lange looptijd van het plan. Dit is één van de beheersmaatregelen die we doen, juist vanwege de lange looptijd. Zie de alinea over de looptijd van de exploitatie.

#### *BTW*

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

#### *Looptijd exploitatie*

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2036 (21 jaar). Per 1-1-2037 kan de exploitatie afgesloten worden.

De looptijd overschrijdt de 10 jaarstermijn, die de BBV voorschrijft. Zij schrijven dit voor om de financiële risico's bij een ontwikkeling beheersbaar te houden. Financieel-economisch houden we dan ook rekening met het resultaat na 10 jaar, te weten per 1-1-2026.

#### *Prijspeildatum*

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2016.

### 6.2 Fasering

We hebben gekeken naar de woningbouwtransacties in Marknesse van de afgelopen jaren en naar de concrete woningbehoefte om het juiste uitgiftetempo te kunnen bepalen. We gaan uit van de uitgifte van gemiddeld circa 7 kavels per jaar. Dat is een voorzichtige prognose.



In de periode 2010 – 2015 werden er gemiddeld 11 woningen in Marknesse per jaar verkocht. Vanaf 2014 is sprake van een stijgende lijn in het aantal verkopen. Op dit moment wisselen er circa 20 (bestaande) woningen van eigenaar per jaar. De verkooptijd van te koop staande woningen daalt ook. Dit zijn indicatoren van een verbeterende woningmarkt. De stijgende lijn uit zich nog niet in stijgende verkoopprijzen.

Er worden niet veel woningen per jaar verkocht, maar het aantal verkopen per jaar is wel stabiel en de invloed van conjuncturele bewegingen zijn er minder voelbaar dan in gebieden waar sprake is van een grotere verkoopdynamiek.

In Marknesse zijn jarenlang geen nieuwbouwkavels aangeboden. Tezamen met een aantrekkelijke woningmarkt, kan dit leiden tot een inhaalvraag in de komende jaren. De afgelopen periode hebben zich reeds meerdere ontwikkelende partijen gemeld om kavels tot ontwikkeling te brengen. Met deze partijen zijn concrete afspraken gemaakt over afname uiterlijk op 31-12-2016. Daarnaast zijn er particulieren die een optie op een kavel willen nemen.

Om deze redenen gaan we in 2017 uit van de uitgifte van méér woningbouwkavels (12 tweekappers, 10 rijwoningen, voorzichtigheidshalve nog géén vrije kavels).

We delen het plangebied op in drie planfasen. De eerste uitgifte voorzien we in 2017.

- Fase 1: circa 40 kavels;
- Fase 2: circa 55 kavels;
- Fase 3: circa 45 kavels.

Om deze fasering mogelijk te maken zal het vigerende bestemmingsplan nog moeten worden aangepast, middels een partiële herziening. Dit zal parallel lopen met de besluitvorming over de grondexploitatie.

In het bestemmingsplan is namelijk een andere fasering opgenomen. Om markttechnische- en financiële redenen kiezen we ervoor om deze fasering aan te passen.

De aanpassing van de fasering heeft een positief effect op de economische uitvoerbaarheid van het plan, en wel om de volgende redenen:

- De fasering maakt het mogelijk om de gewilde vrije kavels aan het water te ontwikkelen in de eerste fase.
- De eerste fase van het plan sluit beter aan op de bestaande bebouwing, waardoor de noodzakelijke civieltechnische investeringen lager liggen; immers er kan direct worden aangesloten op het bestaande openbare gebied.
- De fasering houdt rekening met de mogelijkheid om het plan af te ronden na elke fase (dus ook na fase 1), mocht dat wenselijk zijn gezien de behoefte naar woningbouwkavels op basis van voortschrijdende inzichten.

**Afbeelding 3: Fasering Marknesse Zuid, fase 3**



## 7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten voor zowel de reguliere looptijd als de 10-jaarstermijn.

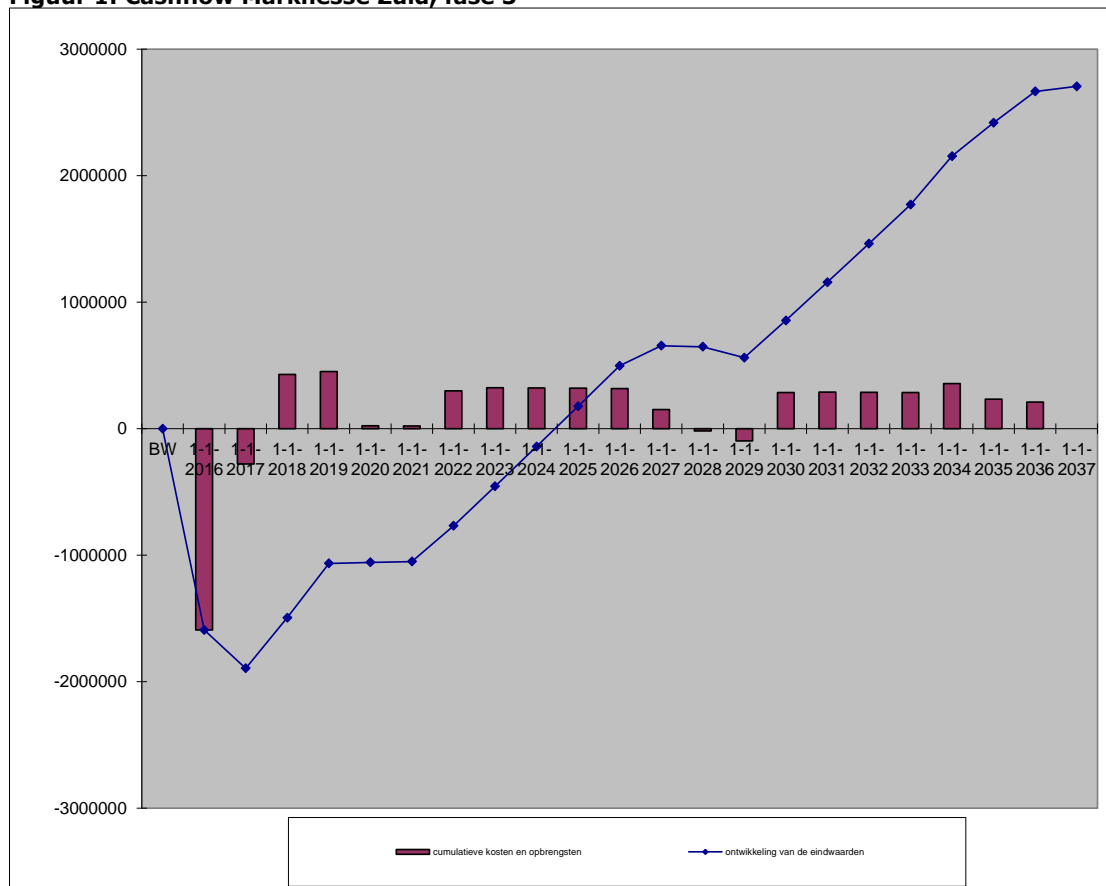
**Tabel 6: Financieel overzicht Marknesse Zuid, Fase 3**

FINANCIEEL RESULTAAT GREX		
	1-1-2037	1-1-2026 (10 jaarstermijn)
OPBRENGSTEN NOMINAAL	8.177.770	4.233.472
KOSTEN NOMINAAL	5.054.660	3.770.992
SALDO NOMINAAL	3.123.110	462.479
SALDO EINDWAARDE D.D.	2.705.964	176.462
SALDO CONTANTE WAARDE 01-01-2016	1.979.407	152.051

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat op eindwaarde per 1-1-2037. Conform de BBV-richtlijn trekken we financieel een streep na de 10-jaarstermijn. Per 1-1-2026 is sprake van een eindwaarde van € 176.462,- (positief).

In de onderstaande figuur het cashflowoverzicht van de grondexploitatie.

**Figuur 1: Cashflow Marknesse Zuid, fase 3**



Toelichting op de cashflow:

De verwervingskosten in 2016 zorgen voor een boekwaarde, net als de bouwrijpwerkzaamheden in fase 1 van het bouwplan. Overigens worden alleen voor de planfase noodzakelijke kosten gemaakt en wanneer zicht is op het realiseren van opbrengsten.

De grondopbrengsten vervolgens, zorgen voor de verlaging van de boekwaarde. Het uitgiftetempo is voorzichtig geschat, rekening houdend met de lage verkoopdynamiek in de dorpen van de Noordoostpolder.

Voorafgaand aan het einde van de 10-jaarstermijn wordt het 0-punt reeds bereikt. Dit wil zeggen dat we op dit moment géén verliesvoorziening in het leven hoeven te roepen.

## **8. Vennootschapsbelasting**

De grondexploitatie 'Marknesse Zuid' 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 Marknesse Zuid is dat de verwervingsprijs van de grond.

De totale verwachte belastbare winst zal circa € 2,7 miljoen bedragen (op eindwaarde). Deze winst is gelijk aan het verwachte bedrijfseconomische resultaat. De daadwerkelijk te betalen Vpb zal dan maximaal € 0,67 miljoen bedragen (uitgaande van 20% Vpb over de eerste 2 ton winst en 25% over het resterende bedrag) over de gehele looptijd. Deze winstverwachting betreft slechts een indicatie. De winst kan gedurende de exploitatie wijzigen. Ten alle tijden: we betalen alleen winstbelasting, indien we daadwerkelijk winst maken.

## **9. Risico's en risicobeheersing**

### **9.1 Risico's**

Bij deze grondexploitatie bestaan risico's. Het belangrijkste risico van deze exploitatie is het verdwijnen van de behoefte aan nieuwbouwkavels, als gevolg van economische en of demografische ontwikkelingen. Dit risico is te overzien aangezien we het complex in drie ontwikkelfases hebben opgedeeld en na elke fase kunnen stoppen.

Stel dat het plan na fase 1 wordt afgerond (we verwachten dat deze fase is afgerond vóór het aflopen van de 10 jaarstermijn). Dit resulteert dan in een financieel resultaat van circa € 0,6 miljoen negatief. Hierbij gaan we er dan vanuit dat de niet ontwikkelde grond (circa 6 hectare) als agrarische grond verkocht wordt.

### **9.2 Risicobeheersing**

Hierboven zijn de risico's benoemd. 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 en investeringen uit te stellen (bijvoorbeeld bouwrijp maken fase 2 en 3).