

Grondexploitatie De Kaghe Espel

Augustus 2018

Inhoudsopgave

Grondexploitatie De Kaghe Espel	1
1. Samenvatting.....	3
2. Analyse Ruimtegebruik.....	3
3. Woningbouwprogramma.....	4
4. Investeringen.....	5
5. Opbrengsten.....	6
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening.....	7
7. Resultaten.....	7
8. Vennootschapsbelasting.....	7
9. Risico's en risicobeheersing.....	8

1. Samenvatting

Op de voormalige locatie van De Kaghe in Espel ligt sinds enkele jaren de mogelijkheid voor een inbreidingsplan. Gezien de vraag naar vooral 2¹ kapwoningen en de schaarste van deze kavels in de uitbreidingswijk van Espel kunnen op deze locatie een 6-tal woningen invulling geven aan de behoefte. De ontwikkeling van deze locatie past ook in het ontwikkelperspectief van het dorp.

Op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de inbrengwaarde van het complex, bouw- en woonrijpactiviteiten en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de grondopbrengsten bij kaveluitgifte voor 2¹ kapwoningen.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd positief financieel resultaat van € 105.394,- op eindwaarde per 31-12-2021.

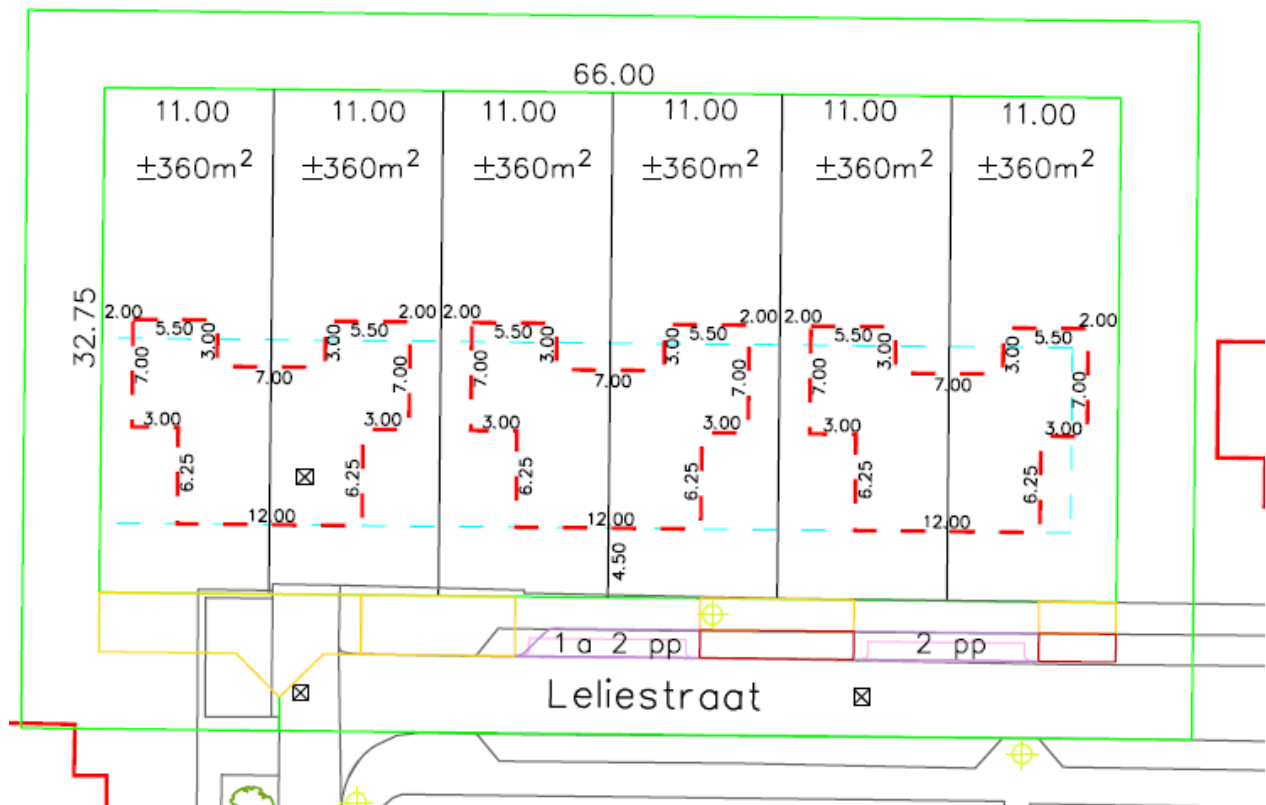
2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

De oppervlakteanalyse is uitgevoerd op basis van de verkavelingstekening. In figuur 1 is de verkavelingstekening van de voormalige locatie De Kaghe in Espel aangegeven. De ontwikkeling is een logische en passende inbreiding in de bestaande bebouwing.

Het exploitatiegebied is ca. 3.542 m² groot. Het grondgebruik is gebaseerd op basis van de verkavelingstekening en het vastgestelde bestemmingsplan.

Figuur 1: Verkaveling De Kaghe Espel.



In onderstaande tabel is het ruimtegebruik van de locatie weergegeven.

Tabel 1: Ruimtegebruik De Kaghe Espel.

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	3.542	
Uitgeefbaar	2.162	61%
Straat	288	8%
Inritten	97	3%
Voetpad	136	4%
Parkeren	52	1%
Groen	807	23%
Totaal	3.542	100%

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Bestaand

De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en middels een bestemmingsplanwijziging is het bestemd als woongebied.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 61% van het totale plangebied ofwel 2.162 m². Het uitgeefbare gebied bestaat volledig uit woningbouw (2[^]1 kapwoningen).

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding, te verdelen in wegen/parkeren en voetpaden omvat ca. 16% van het plangebied.

2.2.4 Groen, water

Ca. 23% van het plangebied bestaat uit (openbaar) groen. De groenstroken liggen naast en achter de uit te geven kavels.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is bepaald op basis van behoefte in Espel en de omliggende bebouwing. Eveneens is rekening gehouden met de bereikbaarheid van de betreffende woningen en de benodigde parkeervoorziening. In onderstaande tabel zijn de aantallen weergegeven.

Tabel 2: woningbouwprogramma De Kaghe Espel.

Programma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
2 [^] 1 kapwoningen	6	360	2.160

4. Investeringsen

In de onderstaande tabel volgt een opsomming van de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2018 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 1 januari 2018 boekwaarde bedragen € 105.095,- en bestaan hoofdzakelijk uit planontwikkelingskosten, verwervingskosten en rentekosten.

De totale kosten bedragen ca. € 164.159,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie De Kaghe Espel

Kosten	Totale kosten	Boekwaarde 31-12-2017	Nog te realiseren
Inbrengwaarde	€ 105.095,00	€ 105.095,00	€ -
BRM	€ 5.000,00	€ -	€ 5.000,00
WRM	€ 37.640,00	€ -	€ 37.640,00
Plankosten (12,5%)	€ 5.330,00	€ -	€ 5.330,00
VTU (12,5%)	€ 5.330,00	€ -	€ 5.330,00
Onvoorzien (10%)	€ 4.264,00	€ -	€ 4.264,00
Tijdelijk beheer	€ 1.500,00	€ -	€ 1.500,00
Totaal	€ 164.159,00	€ 105.095,00	€ 59.064,00

De verwachte kosten zijn bepaald op basis van eenheden (m²) en prijzen (€ per m²/stuk). In onderstaande tabellen zijn de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken per post uitgewerkt.

Tabel 4: Kosten Bouwrijpmaken De Kaghe Espel

Kosten BRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Ontbossen	1	post	€ 3.000	€ 3.000
Opbreken straatwerk	1	post	€ 2.000	€ 2.000
Totaal				€ 5.000

Tabel 5: Kosten Woonrijpmaken De Kaghe Espel

Kosten WRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Straat	288	m2	€ 30	€ 8.640
Inritten	97	m2	€ 30	€ 2.910
Voetpad	136	m2	€ 40	€ 5.440
Parkeren	52	m2	€ 40	€ 2.080
Groen aanleg	807	m2	€ 10	€ 8.070
verlichting	1	stuks	€ 1.500	€ 1.500
Huisaansluiting	6	stuks	€ 1.500	€ 9.000
Totaal				€ 37.640

4.1 Boekwaarde/inbrengwaarde

Dit complex was tot voor kort een NIEGG en is bij de jaarrekening 2016 ondergebracht bij de MVA. De boekwaarde/inbrengwaarde bestaat uit de grondwaarde (€ 105.095,-).

4.2 Bouw- en woonrijpmaken

De totale kosten voor het bouw- en woonrijpmaken ten behoeve van de verharding bedragen ca. € 27.140,- Dit komt neer op circa € 33,- per m² verharding. Daarnaast houden we rekening met de kosten voor het verwijderen van een aantal bomen en struiken, de aanlegkosten van nieuw groen en de aanlegkosten voor de huisaansluitingen en een lantaarnpaal.

4.3 Planontwikkelingskosten & VTU

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de Nota apparaatskosten bij grondexploitaties. Voor deze woningbouwontwikkeling geldt dat een percentage van 12,5% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor de VTU-kosten. Voor de kosten van planontwikkeling is eenzelfde percentage van 12,5% (€ 5.330,-) opgenomen.

4.4 Risico en onvoorzien

We houden rekening met een percentage van 10% aan onvoorzien.

5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van de vastgestelde grondprijzen voor woningbouwlocaties in Espel in de vastgestelde grondprijzenbrief 01-01-2018.

De totale verwachte opbrengsten woningbouw bedragen circa € 275.400,- exclusief BTW (zie tabel 6)

Tabel 6: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw De Kaghe Espel

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)	Grondprijs (m ² of eenheid)	Totaal
2 [^] 1 kapwoningen	6	360	2.160	€ 127,50	€ 275.400

5.1 Opbrengsten woningbouw

We hanteren de grondprijzen uit de vastgestelde grondprijzenbrief 01-01-2018. In de grondexploitatie hanteren we het midden van de gestelde grondprijzenbandbreedte. Zie onderstaande tabel 7.

Tabel 7: Grondprijzen Espel 1-1-2018

Grondprijzen 2018 per m ² (exclusief BTW)			
Bandbreedte	Onderkant	Bovenkant	Midden/GREX
Rijwoningen	€ 95,00	€ 110,00	€ 102,50
2 [^] 1 kapwoningen	€ 120,00	€ 135,00	€ 127,50
Vrijstaande woningen	€ 140,00	€ 160,00	€ 150,00

6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening

6.1 Parameters

Voor de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Renteparameters

Voor de gehele looptijd van het plan wordt een rentepercentage van 1,02% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging is gesteld op 2,4% per jaar conform de richtlijnen van de begroting. We houden géén rekening met opbrengstenstijgingen.

B.T.W.

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is van 2018 tot en met 2021. Per 1-1-2022 kan de exploitatie afgesloten worden. We voorzien kaveluitgiftes vanaf 2019.

Prijspeildatum

Alle genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2018.

6.2 Fasering

We gaan uit van een uitgifteperiode van 3 jaar, gekeken naar het uitgiftetempo in Espel (ca. 2 woningbouwkavels per jaar) en de marktvraag die er momenteel is voor de bouw van een 2¹ kapwoning.

7. Resultaten

De grondexploitatie sluit met een verwacht resultaat op eindwaarde van € 105.394,- positief. Zie de onderstaande tabel.

Tabel 8: Financieel resultaat Grex De Kaghe Espel

Financieel resultaat grondexploitatie	
Opbrengsten nominaal	€ 275.400
Kosten nominaal	€ 164.159
Saldo nominaal	€ 111.241
Saldo eindwaarde	€ 105.394
Saldo contante waarde	€ 101.201

8. Vennootschapsbelasting

De grondexploitatie De Kaghe Espel 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. De waarde in het economisch verkeer is de getaxeerde waarde of de DCF-waarde. De eerste ondernemershandeling is het moment waarop er concrete plannen voor de ontwikkeling van deze grondexploitatie ontstaan, dit moment kan fiscaal gezien voor het moment van vaststelling van de grondexploitatie liggen.

9. Risico's en risicobeheersing

9.1 Risico's

Elke grondexploitatieberekening bevat een aantal risico's en onzekerheden. De locatie De Kaghe in Espel telt echter slechts 6 kavels en de benodigde kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn miniem. De risico's voor dit complex zijn daarom klein.

Een stagnerende economische ontwikkeling en mogelijke stagnatie van de woningmarkt kan zijn weerslag hebben op het uitgiftetempo, de hoogte van de grondprijzen en de uiteindelijke afzet van kavels. Voor de geplande 6 twee-onder-één-kapwoningen zal dit weinig invloed hebben.

9.2 Risicobeheersing

Gezien de geringe omvang en het zeer beperkte risico, is risicobeheersing voor dit complex nagenoeg overbodig.