

***Grondexploitatie Luttelgeest fase 4
(Complex 56)***

Augustus 2021

Inhoudsopgave

Grondexploitatie Luttelgeest fase 4 (Complex 56)

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.....	10

1. Samenvatting

De laatste kavels van de uitbreidingswijk (fase 3) in Luttelgeest zijn enkele jaren geleden verkocht. In het verlengde van Ridderspoor te Luttelgeest wordt aansluitend aan fase 3 een nieuwe uitbreidingswijk (fase 4) voor woningbouw in Luttelgeest ontwikkeld. De kavel is in 2004 in eigendom verkregen. De ontwikkeling van deze locatie past 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 (verwerving) van het complex, bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de grondopbrengsten bij kaveluitgifte voor zowel vrijstaande, 2^e kap- als rijwoningen.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van € 40.792,- op eindwaarde per 31 december 2030.

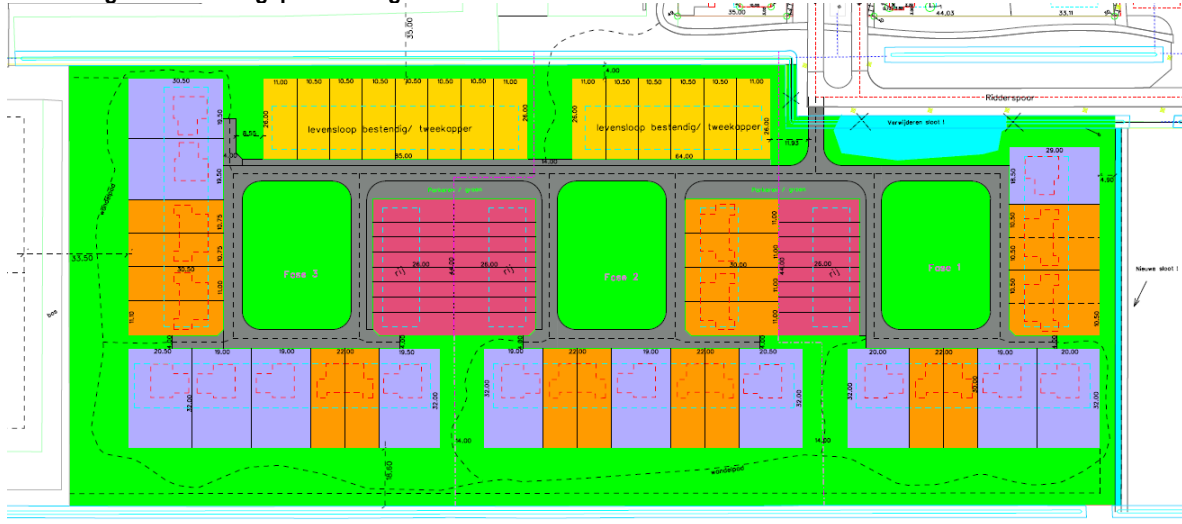
Deze grondexploitatie kent een looptijd van ongeveer 10 jaar. Dit heeft te maken met de gekozen fasering en het verwachte uitgiftetempo in Luttelgeest. Met de looptijd van 10 jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de verwachte financiële risico's te managen.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van Luttelgeest fase 4 weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de zuidwestkant van het dorp. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat ter vaststelling ligt.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Luttelgeest fase 4



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 4,6 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Luttelgeest fase 4

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	46.012	
Uitgeefbaar	21.961	48%
Weg/straat	5.480	12%
Groen	17.651	38%
Water	920	2%
Totaal	46.012	100%

2.2.1 Bestand

De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en middels een bestemmingsplanwijziging wordt 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 48% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw kavels voor zowel vrijstaande, 2[^]1 kap- als rijwoningen. Een gedeelte van de 2[^]1 kapwoningen zal specifiek als levensloopbestendig worden uitgegeven.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 12% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, parkeren, trottoir, etc.

2.2.4 Groen en water

Het plangebied bestaat voor circa 38% uit groen en 2% uit oppervlakte water. Het plangebied bestaat uit 3 fases. Elke fase heeft haar eigen groene binnenruimte en aan de west- en zuidkant van het plan wordt een brede groensingel gerealiseerd waar ook het (overtollige) water opgevangen wordt.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:

- de woonbehoefte in Luttelgeest
- het beleid: de Woonvisie 2020 en het ontwikkelperspectief Luttelgeest
- 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 circa 71 woningen verdeeld over 3 fases. In de grondexploitatie gaan we uit van onderstaande verdeling:

Fase 1 (18 woningen):

- 4 vrijstaande woningen
- 6 2¹ kapwoningen
- 8 rijwoningen

Fase 2 (25 woningen):

- 3 vrijstaande woningen
- 8 2¹ kapwoningen
- 6 levensloopbestendige woningen
- 8 rijwoningen

Fase 3 (28 woningen):

- 6 vrijstaande woningen
- 6 2¹ kapwoningen
- 8 levensloopbestendige woningen
- 8 rijwoningen

De kavels aan de buitenrand zijn dubbelbestemd, waardoor hier zowel 2¹ kap- als vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De intentie is om de kavels volgens het verkavelingsplan uit te geven. De daadwerkelijke marktvraag bepaalt uiteindelijk de feitelijke invulling.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Luttelgeest fase 4

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²) afgerond	Totaal (m ²)
Fase 1			
Vrijstaand	4	606	2.424
2 ¹ kap	6	320	1.920
Rij	8	143	1.144
Totaal	18		5.488
Fase 2			
Vrijstaand	3	624	1.872
2 ¹ kap	8	341	2.726
Levensloop	6	277	1.664
Rij	8	143	1.142
Totaal	25		7.404
Fase 3			
Vrijstaand	6	614	3.685
2 ¹ kap	6	339	2.032
Levensloop	8	276	2.210
Rij	8	143	1.142
Totaal	28		9.069
Totaal	71		21.961

4. Investeringsen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2021 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 2021 boekwaarde bedragen € 889.604,- en bestaan uit verwervingskosten en voorbereidingskosten (bestemmingplan).

De totale kosten bedragen circa € 2,93 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Luttelgeest fase 4

Kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 31-12-2020	Nog te realiseren
Boekwaarde/Verwerving	€ 880.953	€ 880.953	€ -
BRM	€ 775.000	€ -	€ 775.000
WRM	€ 625.000	€ -	€ 625.000
Plankosten (15%)	€ 210.000	€ -	€ 210.000
VTU (15%)	€ 210.000	€ 8.651	€ 201.349
Overhead (10%)	€ 182.000	€ -	€ 182.000
Tijdelijk beheer	€ 50.000		€ 50.000
Totaal	€ 2.932.953	€ 889.604	€ 2.043.349

4.1 Verwerving

De gemeente heeft de volledige kavel ter grootte van circa 64.180 m² aan Ridderspoor in 2004 in eigendom verkregen. Het westelijke deel is en blijft in gebruik als voetbalveld.

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw wordt circa 46.012 m² in exploitatie genomen. Hiervoor wordt de boekwaarde van € 880.953,- ingebracht in de grondexploitatie.

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 civieltechnische raming onderscheid in:

- Bouwrijpmaken (inclusief grondwerk):
 - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, waterpartijen uitgraven;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering.
- Woonrijpmaken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen en voetpaden);
 - o Inritten;
 - o Verlichting;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Groen;
 - o Wadi (waterberging);
 - o Speelplaats.

De totale kosten voor bouwrijpmaken zijn geschat op circa € 775.000,-. Voor het woonrijpmaken gaan er van uit dat er voor circa € 625.000,- aan kosten worden gemaakt. In tabel 4 zijn de verwachte kosten voor zowel het bouw- als woonrijpmaken uiteengezet. De kosten voor het bouwrijpmaken van het totale plangebied bedragen circa € 17,- per m². Voor het woonrijpmaken van het openbare gebied bedragen de kosten circa € 26,- per m².

Tabel 4: Kostenraming bouw- en woonrijpmaken Luttelgeest fase 4

Kosten BRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Bouwstraat	5.480	m2	€ 70	€ 383.600
Riolering	998	m1	€ 300	€ 299.376
Grondwerk	46.012	m2	€ 2	€ 92.024
Totaal				€ 775.000
Kosten WRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Woonstraat	5.480	m2	€ 35	€ 191.800
Parkeren	350	m2	€ 60	€ 21.000
Trottoir	550	m2	€ 80	€ 44.000
Inritten	32	stuks	€ 200	€ 6.400
Groen aanleg	17.651	m2	€ 10	€ 176.510
Verlichting	32	stuks	€ 1.500	€ 48.000
Huisaansluiting	71	stuks	€ 1.400	€ 99.400
Speelvoorzieningen	1	post	€ 37.890	€ 37.890
				€ 625.000
Totaal				€ 1.400.000

4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

Conform de Nota Kostenverhaal (2017) houden we rekening met:

- 15% Planontwikkelingskosten
- 15% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU)

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

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie zijn er voorbereidingskosten gemaakt in de vorm van onderzoeken. De kosten hiervoor à € 8.651,49 zijn als boekwaarde opgenomen in de exploitatie. Mogelijk worden er tot aan het moment van vaststelling van deze grondexploitatie nog voorbereidingskosten gemaakt. Deze kosten worden geactiveerd onder de Immateriële Vaste Activa (IVA) en na vaststelling overgeboekt naar de grondexploitatie.

4.4 Overhead

Voor de overhead (o.a. kantoorkosten en uren) houden we een percentage aan van 10% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken, de planontwikkelings- en de VTU-kosten.

5. Opbrengsten

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

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Luttelgeest fase 4

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²) afgerond	Totaal (m ²)	Grondprijs (m ² of eenheid)	Totaal
Fase 1					
Vrijstaand	4	606	2.424	€ 155	€ 375.720
2 [^] 1 kap	6	320	1.920	€ 130	€ 249.600
Rij	8	143	1.144	€ 115	€ 131.560
Totaal	18		5.488		€ 756.880
Fase 2					
Vrijstaand	3	624	1.872	€ 155	€ 290.160
2 [^] 1 kap	8	341	2.726	€ 130	€ 354.380
Levensloop	6	277	1.664	€ 130	€ 216.320
Rij	8	143	1.142	€ 115	€ 131.330
Totaal	25		7.404		€ 992.190
Fase 3					
Vrijstaand	6	614	3.685	€ 155	€ 571.175
2 [^] 1 kap	6	339	2.032	€ 130	€ 264.160
Levensloop	8	276	2.210	€ 130	€ 287.300
Rij	8	143	1.142	€ 115	€ 131.330
Totaal	28		9.069		€ 1.253.965
Totaal	71		21.961		€ 3.003.035

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. In tabel 6 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van kavels voor een vrijstaande, 2[^]1 kap- en rijwoningen in Luttelgeest weergegeven. Voor de vrijstaande woningen hebben we het uitgangspunt gekozen om net boven het midden van de prijsbandbreedte te gaan zitten. Gezien de vraag en de marktontwikkelingen gaan we voor de grondprijs voor een 2[^]1 kap- en een levensloopbestendige woning uit van € 130,- per m², wat ook net iets boven het midden van de bandbreedte ligt. De rijwoningen verwachten we net als de 2[^]1 kapwoningen net boven het midden van de bandbreedte te verkopen, uitgangspunt is € 115,- per m². De grondprijzen worden jaarlijks herzien en geïndexeerd.

Tabel 6: Grondprijsbandbreedtes woningbouw Luttelgeest

Grondprijzen (€ per m ²)	Min.	Max.	Midden	Grex
Vrijstaande woningen	140	160	150	155
2 [^] 1 kapwoningen	120	135	128	130
Levensloopbestendige woningen	120	135	128	130
Rijwoningen	105	120	113	115

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 1,0% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 1,5% per jaar. Dit is een voorzichtige schatting en één van de risicobeheersmaatregelen die we nemen, juist vanwege de lange looptijd.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2030 (10 jaar). Per 1-1-2031 kan de exploitatie afgesloten worden. De grondexploitatie kent een looptijd van 10 jaar en dit heeft te maken met het verwachte uitgiftetempo in Luttelgeest. Met de looptijd van 10 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 2021.

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 en plankosten) die zorgen voor een negatieve balans. Daarnaast zijn/worden er in 2021 kosten gemaakt voor planontwikkeling en voorbereiding. In 2022 verwachten we de 1^e fase bouwrijp te maken. Het bouw- en woonrijpmaken van de verschillende fases is afhankelijk van het werkelijke uitgiftetempo en de bouw van de woningen. De verwachting is dat fase 2 in 2024 bouwrijp gemaakt wordt en fase 3 in 2026. Het woonrijpmaken van de verschillende fases staat vooralsnog gepland voor 2024 (fase 1), 2027 (fase 2) en 2029 (fase 3).

Opbrengsten

We hebben gekeken naar de woningbouwtransacties in Luttelgeest van de afgelopen jaren en naar de concrete woningbehoefte om het juiste uitgiftetempo te kunnen bepalen. De verwachting is dat de eerste kavels in 2022 verkocht worden. Alle 71 kavels verwachten we in 7 jaar te verkopen, wat neerkomt op gemiddeld circa 10 kavels per jaar. De kavels in Luttelgeest fase 3 zijn al een aantal jaren uitverkocht. De huidige krapte en vraag op de woningmarkt kan leiden tot een versnelling van de voorziene uitgifte.

We delen het plangebied op in drie planfasen. De eerste uitgifte voorzien we in 2022.

- Fase 1: 18 kavels in 2022-2024
- Fase 2: 25 kavels in 2024-2026
- Fase 3: 28 kavels in 2026-2028

7. Resultaten

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

Tabel 7: Financieel overzicht Luttelgeest fase 4

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2030
Opbrengsten nominaal	€ 3.003.035
Kosten nominaal	€ 2.932.953
Saldo nominaal	€ 70.082
Saldo eindwaarde	€ 40.792

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat van € 40.792 op eindwaarde per 31-12-2030.

Overigens worden alleen voor de planfase noodzakelijke kosten gemaakt en wanneer zicht is op het realiseren van opbrengsten. Fase 2 zal dus pas in ontwikkeling worden gebracht zodra fase 1 nagenoeg verkocht is en er nog voldoende interesse/behoefte is in nieuwe kavels.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Luttelgeest fase 4' 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 Luttelgeest fase 4 is dat de vaststelling van de grondexploitatie.

Het verwachte resultaat/winst is minimaal, waardoor er waarschijnlijk beperkt Vpb afgedragen dient te worden. Echter moet er per jaar worden bekeken wat het resultaat van kosten en opbrengsten is om de definitieve Vpb-druk te bepalen. Gedurende de looptijd van de exploitatie kan de winst- of verliesverwachting wijzigen. Te allen tijde: we zijn alleen vennootschapsbelasting verschuldigd indien we daadwerkelijk resultaat behalen.

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 of verminderen 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 iedere fase kunnen besluiten te stoppen.

9.2 Risicobeheersing

Hierboven zijn de risico's benoemd. 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 bouwrijpmaken fase 2 en 3). Fase 2 en 3 worden pas bouwrijp gemaakt zodra de voorafgaande fase nagenoeg uitverkocht is en er nog volop interesse is in nieuwbouwkavels.