



**Grondexploitatie 'De Stiepe' Ruten
(complex X085-1)**

December 2020

Inhoudsopgave

Grondexploitatie 'De Stiepe' Rutten (complex X085-1)	1
1. <i>Samenvatting</i>	3
2. <i>Analyse Ruimtegebruik</i>	4
3. <i>Woningbouwprogramma</i>	6
4. <i>Investerings</i>	7
5. <i>Opbrengsten</i>	8
6. <i>Uitgangspunten grondexploitatieberekening</i>	9
7. <i>Resultaten</i>	10
8. <i>Vennootschapsbelasting (Vpb)</i>	10
9. <i>Risico's en risicobeheersing</i>	10

1. Samenvatting

In het ontwikkelingsperspectief en het dorpsontwikkelpun van Rutten is de locatie van dorpshuis 'De Stiepe' één van de drie aangewezen locaties die in aanmerking komt voor een transformatie van maatschappelijke doeleinden naar wonen. Het dorp heeft de gemeente recent nadrukkelijk verzocht om ontwikkellocaties voor inbreiding mogelijk te maken.

Het is de bedoeling dat op de locatie van het dorpshuis 'De Stiepe' een appartementencomplex wordt gerealiseerd. Het dorpshuis wordt in het voorjaar van 2021 gesloopt en hier worden vervolgens maximaal 18 appartementen gerealiseerd. Er is al een marktpartij geselecteerd die de locatie gaat (her)ontwikkelen.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de inbrengwaarde (verwerving en boekwaardes) van het complex, kosten voor sloop van de huidige opstallen, bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de opbrengsten uit de grondverkoop voor de bouw van het appartementencomplex.

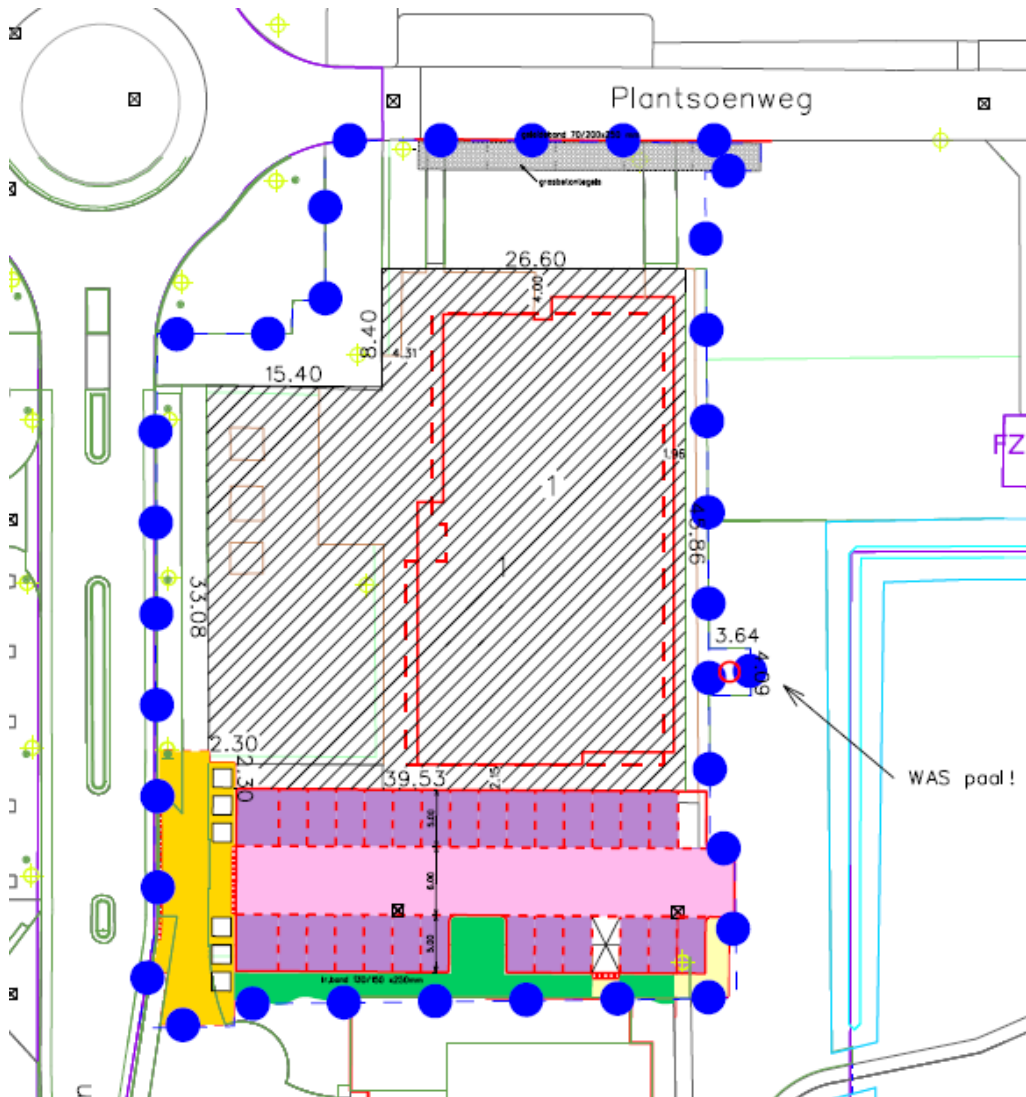
In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie kent een looptijd van 3 jaar en sluit met een geprognosticeerd *negatief* financieel resultaat van - € 102.282,- op eindwaarde 31-12-2023.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het exploitatiegebied van 'De Stiepe' in Rutten weergegeven. Het plangebied ligt midden in het dorp.

Afbeelding 1: Exploitatiegebied 'De Stiepe' Rutten



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 3.490 m² (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik 'De Stiepe' Rutten

Ruimtegebruik	M2	%
De Stiepe (Venelaan 1)	3.490	100%
Appartementencomplex	1.753	50%
Parkeren	906	26%
Trottoir	456	13%
Groen	375	11%
Totaal	3.490	100%

2.2.1 Bestaand

De grond en opstallen zijn in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en via een omgevingsvergunning wordt het gebruik van de locatie voor wonen vergund.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 50% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit de locatie van dorps huis 'De Stiepe' en een gedeelte van het voorportaal.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 39% uit van het plangebied en bestaat uit parkeerplaatsen en trottoir.

2.2.4 Groen, water

In het plangebied circa 11% bestemd voor openbaar groen. Op de uit te geven kavel zal ook voldoende groen aanwezig zijn.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:

- de woonbehoefte in Rutten;
- het beleid: de Woonvisie Noordoostpolder 2020;
- 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 maximaal 18 woningen/appartementen. In de grondexploitatie gaan we uit van onderstaande verdeling:

- 6 sociale huurwoningen (afname Mercatus)
- 12 koopwoningen

De locatie 'De Stiepe' heeft een totale oppervlakte van circa 1.753 m².

Tabel 2: Woningbouwprogramma 'De Stiepe' Rutten

Woningprogramma	Aantallen	Totaal (m2)
Sociale huurwoningen	6	584
Appartementen	12	1.169
Totaal	18	1.753

4. Investerings

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 € 222.794,- en bestaan uit de grond- en opstalwaarde van het dorps huis 'De Stiepe', de kosten voor het verplaatsen van de WAS-paal (luchtalarm) en de kosten voor een bodemonderzoek.

De totale kosten bedragen circa € 346.161,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie 'De Stiepe' Rutton

Kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 1-1-2021	Nog te realiseren
Boekwaarde Venelaan 1	€ 206.049	€ 206.049	€ -
Sloopkosten Venelaan 1	€ 32.095		€ 32.095
Asbestsanering Venelaan 1	€ 22.925	€ -	€ 22.925
BRM	€ 22.809	€ 15.309	€ 7.500
WRM	€ 29.950		€ 29.950
Plankosten (15%)	€ 16.167	€ 1.437	€ 14.730
VTU (15%)	€ 16.167		€ 16.167
Totaal	€ 346.161	€ 222.794	€ 123.367

4.1 Verwerving

Dorps huis 'De Stiepe' en de omliggende grond is in eigendom van de gemeente. Het opstal en de ondergrond staan voor € 206.049,- in de boeken.

4.2 Sloopkosten

Het dorps huis zal (volgens planning) in het voorjaar van 2021 gesloopt worden. Uit de asbestinventarisatie blijkt dat er asbest aanwezig is in het gebouw. De kosten voor de sloop inclusief asbestsanering zijn geraamd op circa € 55.020,-.

4.3 Bouw- en woonrijpmaken

Er is met de ontwikkelende partij overeengekomen dat de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken grotendeels voor rekening van de ontwikkelde partij komen. Voorafgaand aan de sloop van het gebouw is de WAS-paal (luchtalarm) verplaatst voor een bedrag van € 15.309,-. Daarnaast zullen er kosten gemaakt worden voor het tijdelijk beheer van het gebouw tot aan de sloop en voor de aanleg van inritten, lichtmasten, huisaansluitingen en herstelwerkzaamheden in verband met aansluiting op het bestaande openbare gebied.

De totale kosten voor bouwrijpmaken zijn geschat op € 22.809,-. Voor het woonrijpmaken gaan er van uit dat er voor circa € 29.950,- aan kosten worden gemaakt.

4.4 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 de sloop en het bouw- en woonrijpmaken.

Er is al voor circa € 1.437,- aan onderzoeken (bodemonderzoek en onderzoek naar vleermuizen) uitgevoerd. Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie worden er mogelijk nog meer planontwikkelingskosten gemaakt. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zullen deze kosten geactiveerd worden onder de Immateriële Vaste Activa (IVA) om vervolgens te worden ingebracht in de balanswaarde van deze grondexploitatie.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop. In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten opgesomd.

Tabel 4: Grondopbrengsten 'De Stiepe' Rutten

Grondopbrengsten	Aantallen	Totaal (m2)	Type woning	Grondprijs (per app.)	Totaal
De Stiepe (Venelaan 1)	18	1.753	Appartementen	€ 13.889	€ 250.000
Totaal	18	1.753			€ 250.000

Er is een overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij die de de grond uiterlijk 1 september 2021 van de gemeente afneemt. De ontwikkelde partij zal naast de realisatie van het appartementencomplex ook de aanleg van de parkeerplaatsen en ondergrondse containers voor haar rekening nemen.

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 0,98% 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 komt omdat er een ontwikkelaar gevonden is voor de locatie en de grondprijs al vastligt.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2023 (3 jaar). Per 1-1-2024 kan de exploitatie worden afgesloten.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2021.

6.2 Fasering

Het dorps huis 'De Stiepe' is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder. Zodra het dorps huis gesloopt is, de omgevingsvergunning verleend is en de locatie bouwrijp is, kan er worden gestart met de bouw van het appartementencomplex.

Voorjaar 2021 – sloop 'De Stiepe'

Voorjaar 2021 – bouwrijpmaken locatie

1^e helft 2021 – omgevingsvergunning

Najaar 2021 – start bouw

7. Resultaten

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

Tabel 6: Financieel overzicht 'De Stiepe' Rutten

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2023
Opbrengsten nominaal	€ 250.000
Kosten nominaal	€ 346.161
Saldo nominaal	€ -96.161
Saldo eindwaarde	€ -102.282

De grondexploitatie sluit met een *negatief* resultaat op eindwaarde 31-12-2023 van - € 102.282,-. De negatieve eindwaarde is grotendeels het gevolg van de relatief hoge boekwaarde die het dorps huis heeft. Ter grootte van het geprognosticeerde verlies wordt een verliesvoorziening getroffen.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'De Stiepe' 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 'De Stiepe' is dat de boekwaarde van de grond en het opstal.

Aangezien de grondexploitatie negatief eindigt, is de verwachting dat er voor deze locatie geen Vpb hoeft te worden afgedragen.

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. Dit risico is te overzien aangezien we voor de locatie al een marktpartij gevonden hebben die de locatie wenst te ontwikkelen.

9.2 Risicobeheersing

Het risico is zeer beperkt. Een adequate sturing vanuit de gemeente is echter essentieel om mogelijke tegenvallers te voorkomen.