gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Grondexploitatie ‘Buitenom 87’ Rutten

(complex X085-3)

September 2021

Inhoudsopgave

Grondexploitatie 'Buitenom 87' Rutten (complex X085-3)

1. Samenvatting 3
2. Analyse Ruimtegebruik 4
3. Woningbouwprogramma 6
4. Investeringen 7
5. Opbrengsten 9
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening 10
7. Resultaten 11
8. Vennootschapsbelasting (Vpb) 11
9. Risico's en risicobeheersing 11

1. Samenvatting

In het ontwikkelingsperspectief van Rutten is de locatie van de Paulusschool aan Buitenom 87 één van de 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 basisschool De Paulusschool zes 2^1 kap- en drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De Paulusschool wordt in het najaar van 2021 gesloopt. Ten noorden van De Paulusschool ligt momenteel een openbaar grasveld. Het is de bedoeling dat nadat de locatie van De Paulusschool uitgegeven is, ten noorden nog eens zes 2^1 kapwoningen worden gerealiseerd.

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, bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de opbrengsten uit de grondverkoop voor de bouw van in totaal twaalf 2^1 kap- en drie vrijstaande woningen.

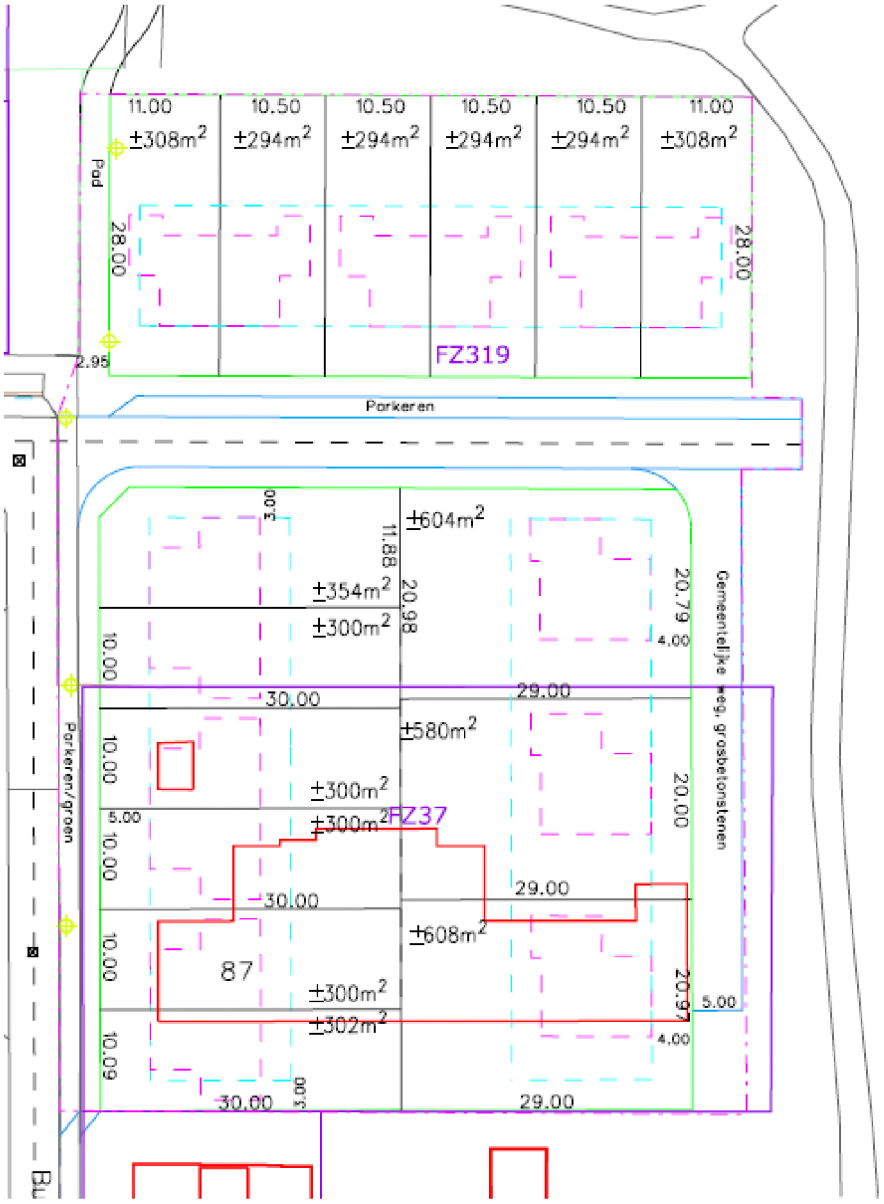
In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie kent een looptijd van 6 jaar en sluit met een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van (€ 164.327,-) op eindwaarde 31-12-2026.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van Buitenom 87 in Rutten weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het dorp.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan 'Buitenom 87' Rutten



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 6.922 m² (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik 'Buitenom 87' Rutten

Ruimtegebruik	M2	%
Buitenom 87 (Paulusschool)	6.922	100%
Uitgeefbaar	5.440	79%
Openbaar gebied	1.482	21%
Totaal	6.922	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 79% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit de locatie van basisschool De Paulusschool en een gedeelte openbaar groen ten noorden hiervan.

2.2.3 Verharding
Het oppervlak verharding maakt circa 19% uit van het plangebied en bestaat voornamelijk uit de toegangsweg, trottoirs en parkeerplaatsen.

2.2.4 Groen, water
In het plangebied is circa 2% bestemd voor openbaar groen, voornamelijk bermen.

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 15 woningen. In de grondexploitatie gaan we uit van onderstaande verdeling:
- 3 vrijstaande woningen
- 12 2^1 kapwoningen

Het totaal uitgeefbaar gebied aan de Buitenom 87 is circa 5.540 m².

Tabel 2: Woningbouwprogramma 'Buitenom 87' Rutten

Woningbouwprogramma	Aantallen	Totaal (m2)
Vrijstaand Fase 1	3	1.792
2^1 kap Fase 1	6	1.856
2^1 kap Fase 2	6	1.792
Totaal	**15**	**5.440**

4. Investeringen

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 € 176.753,- en bestaan uit de grond- en opstalwaarde van het basisschool De Paulusschool en enkele voorbereidingskosten. De marktwaarde (Waarde Economisch Verkeer) wordt hoger ingeschat dan de huidige boekwaarde. De marktwaarde (WEV) wordt nader bepaald middels een nog uit te laten voeren taxatie.

De totale kosten bedragen circa € 595.880,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie 'Buitenom 87' Rutten

Kosten	Totaal kosten	Boekwaarde 31-12-2020	Nog te realiseren
Boekwaarde Buitenom 87	€ 170.536	€ 170.536	€ -
Sloopkosten Buitenom 87	€ 73.800		€ 73.800
BRM	€ 138.440		€ 138.440
WRM	€ 74.100		€ 74.100
Plankosten (15%)	€ 42.951	€ 3.641	€ 39.310
VTU (15%)	€ 42.951	€ 2.577	€ 40.374
Tijdelijk beheer	€ 15.000		€ 15.000
Overhead (10%)	€ 38.102		€ 38.102
Totaal	**€ 595.880**	**€ 176.753**	**€ 419.127**

4.1 Verwerving
De basisschool de Paulusschool en de omliggende grond is in eigendom van de gemeente. Het opstal en de ondergrond van de basisschool staan voor € 170.536,- in de boeken.

4.2 Sloopkosten
De basisschool zal (volgens planning) eind 2021 gesloopt worden. De kosten voor de sloop zijn geraamd op circa € 73.800,- (€ 100,- per m², inclusief asbestsanering). Op dit moment is het nog onduidelijk of en hoeveel asbest er in de school aanwezig is. Voorzichtigheidshalve houden we hier al wel rekening mee.

4.3 Bouw- en woonrijpmaken
Op basis van het verkavelingsplan is een globale civieltechnische raming opgesteld op basis van normbedragen. De raming is verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de civieltechnische raming onderscheid in:
- Bouwrijpmaken:
  - Opruimwerkzaamheden;
  - Grondwerk.

- Woonrijpmaken:
  - Wegen;
  - Parkeerplaatsen;
  - Trottoirs;
  - Inritten;
  - Huisaansluitingen;
  - Herstelwerkzaamheden.

De totale kosten voor bouwrijpmaken zijn geschat op circa € 138.440,-. Voor het woonrijpmaken gaan er van uit dat er voor circa € 74.100,- 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.

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

5. Opbrengsten

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

Tabel 4: Grondopbrengsten 'Buitenom 87' Rutten

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Type woning	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
Vrijstaand Fase 1	3	597	1.792	Vrijstaand	€ 155,00	€ 277.760
2^1 kap Fase 1	6	309	1.856	2^1 kap	€ 130,00	€ 241.280
2^1 kap Fase 2	6	299	1.792	2^1 kap	€ 130,00	€ 232.960
Totaal	**15**		**5.440**			**€ 752.000**

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 1,5% 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 2026 (6 jaar). Per 1-1-2027 kan de exploitatie afgesloten worden.

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

6.2 Fasering
De basisschool De Paulusschool aan de Buitenom 87 is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder. Zodra de basisschool gesloopt is, kan worden gestart met het bouwrijpmaken van het terrein.

Najaar 2021 – sloop basisschool De Paulusschool
Voorjaar 2022 – onherroepelijk bestemmingsplan
Voorjaar 2022 – bouwrijpmaken locatie
Najaar 2022 – 1e kaveluitgifte

7. Resultaten

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

Tabel 5: Financieel overzicht 'Buitenom 87' Rutten

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2026
Opbrengsten nominaal	€ 752.000
Kosten nominaal	€ 595.880
Saldo nominaal	€ 156.120
Saldo eindwaarde	€ **164.327**

De grondexploitatie sluit met een *positief* resultaat op eindwaarde 31-12-2026 van € 164.327,-.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Buitenom 87' 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 'Buitenom 87' is dat het moment van vaststellen van deze grondexploitatie.

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.

9.2 Risicobeheersing
Het risico is zeer beperkt. Eén van de maatregelen is de fasering in het bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Zo wordt fase 2 pas in ontwikkeling gebracht nadat fase 1 nagenoeg uitverkocht/bebouwd is. Een adequate sturing vanuit de gemeente is hier essentieel om mogelijke tegenvallers te voorkomen.