gemeente
NOORDOOSTPOLDER

# Gewijzigde (herziene) grondexploitatie
# ‘De Kaghe Espel’ (complex 63)

Januari 2023

# Inhoudsopgave

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

# 1. Samenvatting

Op de voormalige locatie van De Kaghe aan de Leliestraat in Espel ligt sinds enkele jaren de mogelijkheid voor een inbreidingsplan. Op dit moment kunnen er met het huidige bestemmingsplan op deze locatie een 6-tal 2^1 kapwoningen worden gerealiseerd. Door veranderende woonwensen vanuit het dorp en op inspraak van omwonenden heeft de gemeente het plan herzien en wordt er straks een mogelijkheid geboden voor de realisatie van een appartementencomplex (maximaal 13 appartementen) en 5 levensloopwoningen. De aangepaste ontwikkeling van deze locatie past in het ontwikkelperspectief van het dorp.

Op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is de grondexploitatie gewijzigd. De gewijzigde (herziene) 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.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd positief financieel resultaat van € 17.548,- op eindwaarde per 31-12-2026.

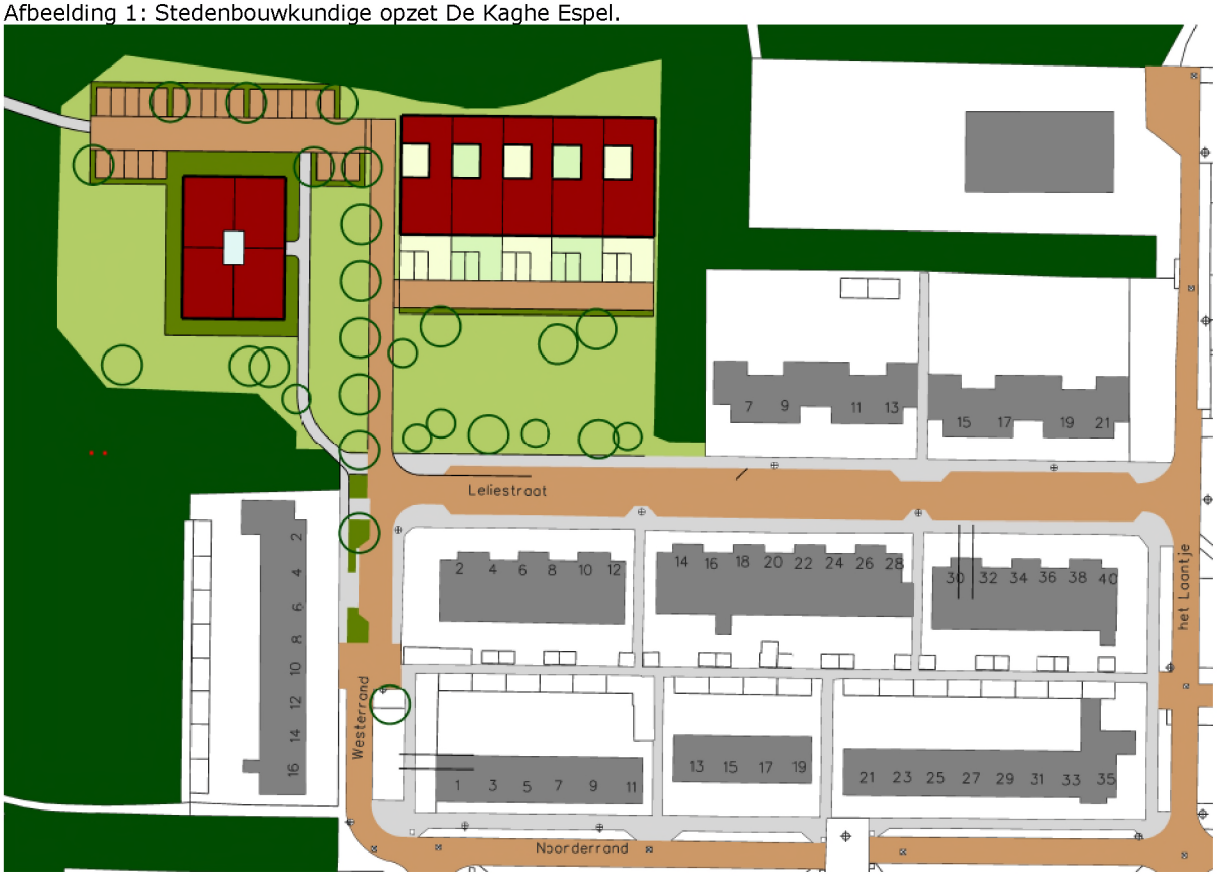
# 2. Analyse Ruimtegebruik

## 2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is de stedenbouwkundige opzet van de voormalige locatie De Kaghe in Espel weergegeven. De ontwikkeling is een logische en passende inbreiding in de bestaande bebouwing.

Het exploitatiegebied is ca. 6.536 m² groot. Het grondgebruik is gebaseerd op basis van de stedenbouwkundige opzet en het bestemmingsplan dat ter besluitvorming voorligt.

Afbeelding 1: Stedenbouwkundige opzet De Kaghe Espel.




## 2.2 Ruimtegebruik

Het netto plangebied bestaat uit circa 6.536 m². Voor een overzicht van het ruimtegebruik wordt verwezen naar de hierna volgende tabel 1.

Tabel 1: Ruimtegebruik 'De Kaghe Espel'

| Ruimtegebruik | M2 | % |
|---|---|---|
| Exploitatiegebied | 6.536 | |
| | | |
| Uitgeefbaar | 2.897 | 44% |
| Wegen | 496 | 8% |
| Voetpad | 163 | 2% |
| Groen | 2.980 | 46% |
| | | |
| Totaal | **6.536** | **100%** |

*2.2.1 Bestaand*
De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en middels een bestemmingsplanwijziging wordt het bestemd woongebied.

*2.2.2 Uitgeefbaar*
In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 44% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat volledig uit woningbouw max. 13 appartementen en 5 levensloopwoningen).

*2.2.3 Verharding*
Het oppervlak verharding, te verdelen in wegen en trottoirs/voetpaden omvat ca. 10% van het plangebied.

*2.2.4 Groen, water*
Circa 46% van het plangebied bestaat uit (openbaar) groen. De groenstroken liggen grotendeels aan de voorzijde van woningen en het appartementencomplex. De grote groene zones tussen de bebouwing en de Leliestraat zullen zodanig worden ingericht dat het een bufferfunctie heeft voor water.

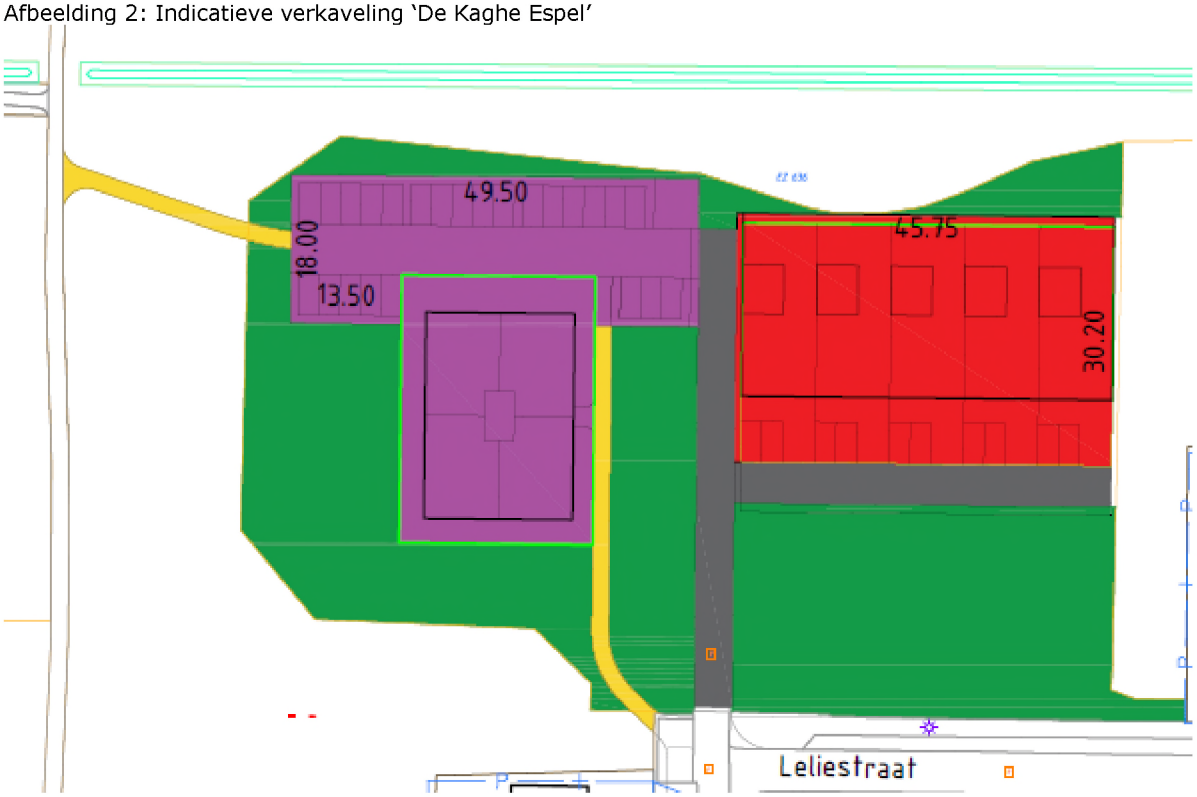
# 3. Woningbouwprogramma

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 (m2) | Totaal (m2) |
|---|---|---|---|
| Appartementen | 13 | 117 | 1.515 |
| Levensloopwoningen | 5 | 276,4 | 1.382 |
| Totaal | **18** | | **2.897** |

Afbeelding 2: Indicatieve verkaveling 'De Kaghe Espel'



# 4. Investeringen

In de onderstaande tabel volgt een opsomming van de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2023 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 2023 boekwaarde bedragen € 135.123,- en bestaan hoofdzakelijk uit planontwikkelingskosten, verwervingskosten en rentekosten.

De totale kosten bedragen circa € 553.630,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 zijn de kostensoorten uiteengezet.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie 'De Kaghe Espel'

| Kosten | Totaal kosten | Boekwaarde 1-1-2023 | Nog te realiseren |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde | € 133.714 | € 133.714 | € - |
| BRM | € 150.440 | € - | € 150.440 |
| WRM | € 145.500 | € - | € 145.500 |
| Plankosten (12,5%) | € 36.993 | € - | € 36.993 |
| VTU (12,5%) | € 36.993 | € - | € 36.993 |
| Tenderkosten | € 5.000 | € - | € 5.000 |
| Overhead (12%) | € 44.991 | € - | € 44.991 |
| | | | |
| **Totaal** | **€ 553.630** | **€ 133.714** | **€ 419.916** |

### 4.1 Boekwaarde
In oktober 2018 is de grondexploitatie De Kaghe Espel (X063) vastgesteld. Nu ruim 4 jaar later wordt de exploitatie gewijzigd. De boekwaarde bedraagt
€ 133.714 en bestaat uit de oorspronkelijke boekwaarde van de grond (€ 105.095) en enkele gemaakte kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en rentekosten.

### 4.2 Bouw- en woonrijpmaken
De totale kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bedragen circa € 296.000. Voor het bouwrijpmaken gaan we uit van ca. € 150.000, wat neerkomt op ca. € 23,- per m² over het totale plangebied. Het woonrijpmaken is geraamd op ca. € 145.000, wat neerkomt op ca. € 40,- per m² over het openbare gebied.

### 4.3 Planontwikkelingskosten & VTU
Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de Nota Kostenverhaal bij grondexploitaties. Voor deze woningbouw-ontwikkeling 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% opgenomen.

### 4.4 Overhead
We houden rekening met een percentage van 12% aan overhead.

# 5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van de vastgestelde grondprijzen voor woningbouwlocaties in Espel in de vastgestelde Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2023.

De totale verwachte opbrengsten woningbouw bedragen circa € 567.850,- exclusief BTW (zie tabel 4)

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw 'De Kaghe Espel'

| Grondopbrengsten | Aantallen | Gemiddelde kavelgrootte (m2) | Totaal (m2) | Grondprijs (m2 of eenheid) | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|
| Appartementen | 13 | 117 | 1.515 | € 27.735 | € 360.550 |
| Levensloopwoningen | 5 | 276,4 | 1.382 | € 150 | € 207.300 |
| Totaal | **18** | | | | **€ 567.850** |

## 5.1 Opbrengsten woningbouw

We hanteren de grondprijzen uit de vastgestelde Nota Grondprijzen gemeente Noordoostpolder 2023. In de grondexploitatie hanteren we het midden van de gestelde grondprijsbandbreedte. Zie onderstaande tabel 5 en 6.

Tabel 5: Grondprijzen grondgebonden woningen Espel 2023

| Locatie | Rijwoning | | 2^1 kapwoning | | Vrijstaande woning | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Minimaal | Maximaal | Minimaal | Maximaal | Minimaal | Maximaal |
| Overige dorpen | € 105 | € 155 | € 130 | € 165 | € 150 | € 185 |

Tabel 6: Grondprijzen vrije sector appartementen woningen Espel 2023

| Vrije sector | | |
|---|---|---|
| Locatie | Minimaal | Maximaal |
| Overige dorpen | € 14.000 | € 28.000 |

## 5.1 Financiële bijdragen

Naast de grondopbrengsten is er ook een financiële bijdragen voor de te plaatsen ondergrondse containers. De kosten (geraamd op € 28.000) worden bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

Tabel 7: Financiële bijdragen 'De Kaghe Espel'

| Financiële bijdrages | Aantal | Eenheid | Prijs | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Ondergrondse containers | 4 | stuks | € 7.000 | € 28.000 |
| Totaal | **4** | | | **€ 28.000** |

# 6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening

## 6.1 Parameters

Voor de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

*Renteparameters*
Voor 2023 wordt een rentepercentage van 1,14% gehanteerd. Het rentepercentage wordt jaarlijks met de herziening van de grondexploitatie geactualiseerd.

*Kosten- en opbrengstenstijging*
De kostenstijging is voor 2023 gesteld op 6,0%, voor 2024 en 2025 op 4% en in 2026 op 2% per jaar conform de marktverwachtingen (Outlook 2023, Metafoor RO). We houden voorzichtigheidshalve 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 gewijzigde (herziene) grondexploitatie is van 2023 tot en met 2026. Per 1 januari 2027 kan de exploitatie afgesloten worden. We verwachten de grond eind 2023 te verkopen.

*Prijspeildatum*
Alle genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2023.

## 6.2 Fasering

We gaan uit van een uitgifteperiode van 3 jaar. Bouwrijpmaken en grond verkoop in 2023. In 2024 en 2025 de bouwperiode en in 2026 de oplevering en het woonrijpmaken.

# 7. Resultaten

De gewijzigde grondexploitatie sluit met een verwacht positief resultaat op eindwaarde van € 17.548,-. Zie de onderstaande tabel.

Tabel 8: Financieel resultaat 'De Kaghe Espel'

| Financieel resultaat grondexploitatie | 31-12-2026 |
|---|---|
| Opbrengsten nominaal | € 595.850 |
| Kosten nominaal | € 553.630 |
| Saldo nominaal | € 42.220 |
| Saldo eindwaarde | **€ 17.548** |

De grondexploitatie kent op eindwaarde een *(klein) positief* resultaat op eindwaarde 31 december 2026 van € 17.548. We streven er naar om een kostenneutrale exploitatie te bewerkstelligen. Hierbij wordt nog wel een kanttekening geplaatst. Gezien de onzekere economische tijden (oorlog in Oekraïne, hoge gas- en energieprijzen en stijgende inflatie) is het mogelijk dat de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan nu begroot is en dat de planning enige vertraging oploopt.

# 8. Vennootschapsbelasting

De gewijzigde 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. Voor De Kaghe Espel is dat de vaststelling van deze gewijzigde grondexploitatie.

# 9. Risico's en risicobeheersing

**9.1 Risico's**
Elke grondexploitatieberekening bevat een aantal risico's en onzekerheden. De verkoop van de kavels wordt via een selectieprocedure aan één ontwikkelaar gegund. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn relatief laag. De risico's voor dit complex zijn daarom klein.

Een stagnerende economische ontwikkeling en mogelijke stagnatie van de woningmarkt kan zijn weerslag de bouw en verkoop van de woningen, waardoor ook het woonrijpmaken van de locatie vertraging op kan lopen.

**9.2 Risicobeheersing**
Gezien de geringe omvang en het zeer beperkte risico, is risicobeheersing voor dit complex nagenoeg overbodig. Wat we uiteraard wel doen, is dat we eerst rechtszekerheid willen (getekende overeenkomst) over de afname van de grond, voordat we starten met het bouwrijpmaken van de grond.