

Grondexploitatie Creil fase 3 (Complex X093)

Inhoud

1. Samenvatting	3
2. Analyse Ruimtegebruik.....	4
3. (Woning)bouwprogramma	5
4. Investerings	5
5. Opbrengsten	6
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	7
7. Resultaten	9
8. Vennootschapsbelasting (Vpb)	9
9. Risico's en risicobeheersing.....	9

1. Samenvatting

Aan de oostzijde van Creil wordt een nieuwe woningbouwphase ontwikkeld. Momenteel wordt de grond agrarisch gebruikt en is de bestemming agrarisch. In dit document wordt de grondexploitatie van Creil Fase 3 uiteengezet. Het in ontwikkeling nemen van fase 3 is een logisch vervolg op fase 1 en 2.

Op basis van het stedenbouwkundig inrichtings- en verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering (VTU) en de planontwikkelingskosten (POK). Daartegenover staan de grondopbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe (woningbouw)kavels.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd *negatief* financieel eindresultaat van € -490.658 op eindwaarde van 31-12-2028. De netto contante waarde is € -444.404.

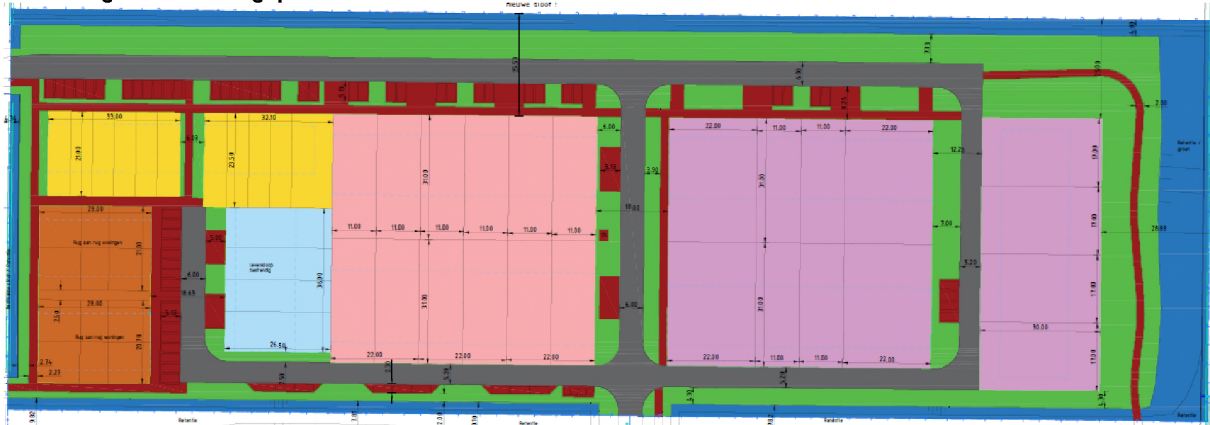
De grondexploitatie heeft een looptijd van 5 jaar. Met de looptijd van 5 jaar wordt we de exploitatie beheersbaar gehouden en zijn de verwachte financiële risico's goed te managen.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van Creil Fase 3 weergegeven. Het plangebied is gelegen in het oosten van Creil en grenst direct aan de wegen Adam Pynacker en Jan Asselijn. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat ter besluitvorming aan de raad voorligt.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Creil Fase 3



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied bestaat uit 3 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Creil Fase 3

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	30.000	100%
Uitgeefbaar	13.865	46,2%
Verharding	6.471	21,6%
Groen	6.282	20,9%
Water	3.382	11,3%
Totaal	30.000	100%

2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 46% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw kavels voor vrijstaande woningen, 2-onder-1 kapwoningen, levensloopwoningen (patio), rijwoningen en rug-aan-rug woningen.

2.2.2 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 22% uit van het plangebied en bestaat uit wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, etc.

2.2.3 Groen

Het aandeel groen in de wijk bedraagt circa 21% van het plangebied. De groenstructuur is vooral aan de oost- en noordkant van het plan aanwezig.

2.2.4 Water

Het aandeel water in de wijk bedraagt circa 11% van het plangebied. De voornaamste waterberging bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied en is gezamenlijk voor fase 2 en 3. Rondom het plangebied wordt een watergang aangelegd om het waterpeil in de directe omgeving te garanderen.

3. (Woning)bouwprogramma

In het verkavelings- en inrichtingsplan is het beoogde woningbouwprogramma (zie afbeelding 1) aangegeven. Het woningbouwprogramma is ingegeven door:

- de (huidige en toekomstige) woonbehoefte en ontwikkelingen in Creil;
- het (bestaande) beleid: de Woonvisie 2020 en het ontwikkelperspectief Dorpen 2021-2026;
- actuele marktgegevens (transactiegegevens);

De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn vertaald naar het verkavelings- en inrichtingsplan. De aantallen worden weergegeven in tabel 2. Het plan biedt ruimte aan in totaal 49 woningen met een grote verscheidenheid aan categorieën voor verschillende doelgroepen.

In het plan is ruimte voor 10 vrijstaande woningen, 12 twee-onder-een kapwoningen, 11 rijwoningen, 12 rug-aan-rug woningen en 4 patiowoningen bedoeld voor senioren.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Creil Fase 3

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Vrijstaand	10	613	6.133
2 [^] 1 kapwoningen	12	341	4.091
Rij (koop)	11	132	1.447
Rug-aan-rug	12	103	1.240
Patiowoningen (senioren)	4	239	954
Totaal	49		13.865

4. Investerings

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1-1-2024 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en gecalculleerd.

De kosten bestaan uit al gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt.

De totale kosten bedragen circa € 3,0 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Creil Fase 3

Kosten	Totale	Boekwaarde 31-12-2023	Nog te realiseren
Boekwaarde/Verwerving	€ 1.020.664	€ 1.020.664	€ -
BRM	€ 845.552	€ -	€ 845.552
WRM	€ 536.164	€ -	€ 536.164
Plankosten (12,5%)	€ 172.715	€ 31.371	€ 141.343
VTU (12,5%)	€ 172.715	€ -	€ 172.715
Tijdelijk beheer	€ 10.000	€ -	€ 10.000
Overhead (12,79%)	€ 218.168	€ -	€ 218.168
Totaal	€ 2.975.978	€ 1.052.036	€ 1.923.942

4.1 Verwerving

Aankoopsom is na onderhandeling met de eigenaar tot stand gekomen en gebaseerd op een taxatie. De aankoopsom bestaat uit de aankoopprijs van € 1.000.000 exclusief BTW en bijkomende kosten (notaris, kadaster etc.). Deze zijn als boekwaarde opgenomen.

4.2 Bouw- en woonrijp maken

Op basis van het verkavelings- en inrichtingsplan is een raming op basis van kengetallen opgesteld. Deze raming is opgesteld op basis van de hoeveelheden – voortkomend uit het ruimtegebruik – en op basis van normbedragen. De raming is verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de raming onderscheid in:

- Bouwrijp maken (inclusief grondwerk):
 - o Ontbossen;
 - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, waterpartijen uitgraven;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering.
- Woonrijp maken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen, voetpaden en ontsluitingswegen);
 - o Inritten;
 - o Verlichting;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Watergangen;
 - o Groen.

De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geschat op circa € 846.000. Dit is inclusief een stelpost van € 100.000,- voor de aansluiting van de riolering. Onderzocht wordt nog hoe de nieuwbouw van fase 3 het meest efficiënt kan worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. In dit onderzoek wordt ook gekeken naar eventuele toekomstige uitbreidingen in Creil. Voor het woonrijp maken gaan we er van uit dat er voor circa € 536.000 aan kosten worden gemaakt. De kosten voor het bouwrijp maken bedragen circa 28,- per m². Dit is hoog in vergelijking met andere recente grondexploitaties (Kraggenburg-Zuid fase 2, Bant fase 3, Oude Espelerweg). Dit is te verklaren doordat Creil fase 3 in verhouding meer verharding heeft, er een stelpost van € 100.000 voor aansluiting van de nieuwbouwwijk op het rioleringsstelsel is opgenomen en het betreft een kleiner plangebied, waardoor efficiencyvoordelen in mindere mate van toepassing zijn. Voor het woonrijp maken bedragen de kosten circa € 33,- per m² openbaar gebied. De fasering van het bouw- en woonrijp maken wordt in paragraaf 6.2 toegelicht.

4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

Conform de Nota Kostenverhaal (2023) houden we rekening met:

- 12,5% Planontwikkelingskosten voor een bedrag van ca. € 173.000,-.
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) voor een bedrag van ca. € 173.000,-.

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

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie zijn nog planontwikkelingskosten gemaakt. De planontwikkelingskosten bedragen tot nu toe € 31.371,-. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zijn deze kosten geactiveerd onder de Immateriële Vaste Activa (IVA).

4.4 Tijdelijk beheer

Voor het tijdelijk beheer is een bedrag van € 10.000,- meegenomen voor de hele looptijd. Dit bedrag is bedoeld voor tijdelijke inritten en overig beheer van het plangebied tijdens de ontwikkeling.

4.5 Overhead

Voor de overhead (o.a. kantoorkosten en uren) houden we een percentage aan van 12,79% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken, de planontwikkelings- en de VTU-kosten. De overheadkosten bedragen ca. € 218.000,-.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit de verkopen van (woning)bouwkavels. Er is gerekend met de grondprijzen zoals die zijn vastgesteld in de Nota Grondprijzen 2024. De prijs voor rug-aan-rug woningen is conform de Nota Grondprijzen 2024 residueel berekend. In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd.

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Creil Fase 3

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2)	Totaal
Vrijstaand	10	613	6.133	€ 190	€ 1.165.270
2^1 kapwoningen	12	341	4.091	€ 170	€ 695.470
Rij (koop)	11	132	1.447	€ 160	€ 231.520
Rug-aan-rug	12	103	1.240	€ 200	€ 248.000
Patiowoningen (senioren)	4	239	954	€ 170	€ 162.180
Totaal	49				€ 2.502.440

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit uitgifte van woningbouw.

5.1 Opbrengsten

Grondverkoop

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels. In tabel 5 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van woningbouwkavels in Creil weergegeven. Deze zijn gebaseerd op de grondprijzennota 2024. Voor alle woningbouwcategorieën geldt dat er in de grondexploitatie uitgegaan wordt van een grondprijs per vierkante meter aan de bovenkant van de bandbreedte.

Tabel 5: Grondprijsbandbreedtes Creil

Grondprijzen (€ per m2)	Min.	Max.	Midden	Grex
Vrijstaand	€ 150	€ 190	€ 170	€ 190
2^1 kapwoningen	€ 130	€ 170	€ 150	€ 170
Rij (koop)	€ 105	€ 160	€ 133	€ 160
Patiowoningen	€ 130	€ 170	€ 150	€ 170
Rug-aan-rug	-	-	-	€ 200

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 0,00% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

Kostenstijging

De gemeente Noordoostpolder baseert haar kostenstijging op de 'Outlook Grondexploitaties 2024' van Metafoor RO. De gemeente kiest ervoor om voor de korte termijn (t/m 2026) het gemiddelde percentage voor de kostenstijging te hanteren. Er wordt voor woningbouwkosten een onderscheid gemaakt in de GWW-kosten (Grond, Weg, Waterbouw) en plankosten.

De GWW-kosten in deze grondexploitatie zijn investeringswerken voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. De plankosten zijn met name interne en externe uren voor gemaakte (bestemmings)plannen, voorbereiding, toezicht en uitvoering. Deze kosten stijgen mee met de verschillende cao's. Dit betekent dat er in 2024 wordt gerekend met 3% kostenstijging op het gebied van GWW en met 5% kostenstijging op gebied van plankosten en VTU. In 2025 en 2026 wordt er voor de GWW gerekend met een stijging van 2% en voor plankosten gerekend met een stijging van 4%. Vanaf 2027 wordt er voor alle kosten gerekend met het langdurige gemiddelde van 2%. De gehanteerde kostenstijging wordt aangehouden voor alle grondexploitaties, zowel voor woningbouw als de bedrijventerreinen.

De gehanteerde indexcijfers zijn als volgt:

	2024	2025/2026	2027 e.v.
GWW-kosten:	3%	2%	2%
Plankosten en VTU:	5%	4%	2%

Opbrengstenstijging

Woningbouw

De Noordoostpolder baseert haar opbrengstenstijging op de 'Outlook Grondexploitaties 2024' van Metafoor RO. In deze outlook wordt onderscheid gemaakt in de 'top woningmarktgebieden' de 'midden woningmarktgebieden' en de 'basis woningmarktgebieden'. De gemeente Noordoostpolder valt onder een 'basis woningmarktgebied'. Dit komt omdat basiswoningmarktgebieden meestal perifere en landelijke gebieden omvatten met doorgaans lagere huizenprijzen en minder stedelijke voorzieningen in vergelijking met grote stedelijke centra.

Metafoor RO geeft in hun Outlook Grondexploitaties 2024 aan dat de verwachting voor 2024 voor een 'basis woningmarkt' is dat de grondprijzen tussen -1% tot 2,0% dalen/stijgen. Voor de periode 2025-2026 verwacht Metafoor een stijging van 0,0% tot 4,0%. Vanaf 2027 wordt een langdurig gemiddelde stijging van 2,0% verwacht.

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de volgende opbrengstenstijging voor woningbouw:

	2024	2025/2026	2027 e.v.
Woningbouw:	1%	2%	2%

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2028 (vijf jaar). Per 31-12-2028 kan de exploitatie afgesloten worden. Met de looptijd van vijf 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 1-1-2024.

6.2 Fasering

Kosten

Zoals bij nagenoeg iedere woningbouwontwikkeling komen eerst de kosten en vervolgens de opbrengsten. Zo zijn er in het verleden al kosten gemaakt (planontwikkelingskosten) die zorgen voor een negatieve balans. In 2025 verwachten we de locatie in z'n geheel bouwrijp te maken. Het woonrijp maken is afhankelijk van het werkelijke uitgiftetempo. De verwachting is dat er wordt begonnen aan het woonrijp maken in 2026 en het wordt afgerond in 2028.

Opbrengsten

In het 1^e jaar (2024) verwachten we nog geen verkopen, aangezien het perceel dan nog niet bouwrijp is gemaakt. We verwachten de projectmatige kavels te verkopen in 2025. De particuliere kavels verwachten we geleidelijk te verkopen in de periode 2025-2027.

Tabel 7: Uitgiftetempo woningbouw kavels Creil Fase 3

Woningbouwprogramma	Totaal	2024	2025	2026	2027	2028
Vrijstaand	10		2	4	4	
2 [^] 1 kapwoningen	12		6	3	3	
Rij (koop)	11		5	6		
Rug-aan-rug	12		12			
Patiowoningen (levensloop)	4		4			
Totaal	49	0	29	13	7	0

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie uitgangspunten dan ontstaat het volgende financiële resultaat:

Tabel 8: Financieel overzicht Creil Fase 3

Financieel resultaat grondexploitatie	
Opbrengsten nominaal	€ 2.502.440
Kosten nominaal	€ 2.975.978
Saldo nominaal	€ -473.538
Netto contante waarde	€ -444.404
Eindwaarde	€ -490.658

De grondexploitatie kent een *negatief* resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 van € -490.658,-. Het resultaat op contante waarde bedraagt € -444.404,-.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Creil Fase 3' 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 Creil Fase 3 is dat de vaststelling van de grondexploitatie, dit wordt gedaan middels taxatie.

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

Hoewel niet alle risico's volledig beheersbaar zijn, is een adequate sturing vanuit de gemeente essentieel om tegenvallers te voorkomen. Door economische en demografische ontwikkelingen continu te monitoren en jaarlijks een risicoanalyse uit te voeren, wordt actief gestuurd op risicobeheersing. 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 woonrijp maken). Ook wordt er gekeken of het programma nog voldoet aan de huidige marktvrage. Indien nodig kan hier op ingespeeld worden door de plannen tussentijds aan te passen.