



## ***Grondexploitatie Oude Espelerweg (Complex X010)***

Februari 2024

## Inhoudsopgave

<b>Grondexploitatie Oude Espelerweg (Complex X010)</b> .....	<b>1</b>
1. <i>Samenvatting</i> .....	<b>3</b>
2. <i>Analyse Ruimtegebruik</i> .....	<b>4</b>
3. <i>Woningbouwprogramma</i> .....	<b>6</b>
4. <i>Investeringen</i> .....	<b>7</b>
5. <i>Opbrengsten</i> .....	<b>9</b>
6. <i>Uitgangspunten grondexploitatieberekening</i> .....	<b>10</b>
7. <i>Resultaten</i> .....	<b>11</b>
8. <i>Vennootschapsbelasting (Vpb)</i> .....	<b>11</b>
9. <i>Risico's en risicobeheersing</i> .....	<b>12</b>

## 1. Samenvatting

Op de hoek van de Oude Espelerweg en de Espelerlaan wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Het perceel bevindt zich in het noorden van Emmeloord. Momenteel wordt de grond agrarisch gebruikt en is de bestemming agrarisch. Deze wordt omgezet naar de bestemming wonen. In dit document wordt de grondexploitatie van de Oude Espelerweg uiteengezet.

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) en een bijdrage voor een linksafvak (ontsluiting) etc. 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 *positief* financieel eindresultaat van ongeveer € 3,8 miljoen, op eindwaarde van 31-12-2032. De netto contante waarde is ongeveer € 3,2 miljoen.

De grondexploitatie kent een looptijd van acht jaar en dit heeft te maken met het verwachte uitgiftetempo op deze locatie in Emmeloord in relatie tot bijvoorbeeld de ontwikkeling van Emmelhage en Dokter Jansenpark. Met de looptijd van acht 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 de Oude Espelerweg weergegeven. Het plangebied is gelegen in het noorden van Emmeloord en grenst direct aan de Oude Espelerweg en de Espelerlaan. Ook de provinciale weg N351 is dichtbij gelegen. Het stedenbouwkundig plan is input voor het bestemmingsplan, dat ter besluitvorming aan de raad voorligt. In het plan wordt een water/groenrijk woonmilieu aangeboden met verschillende woning typologieën die voor meerdere doelgroepen aanspreekbaar zijn.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Oude Espelerweg



## 2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat uit circa 12 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Oude Espelerweg

Ruimtegebruik	M2	%
<b>Plangebied</b>	<b>118.430</b>	
Buiten beschouwing	2.699	
<b>Exploitatiegebied</b>	<b>115.731</b>	<b>100,0%</b>
Uitgeefbaar	55.552	48,0%
Verharding	18.140	15,7%
Groen	29.399	25,4%
Water	12.640	10,9%
<b>Totaal</b>	<b>115.731</b>	<b>100%</b>

### 2.2.1 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 vrijstaande woningen, 2-onder-1 kapwoningen, levensloopwoningen, rijwoningen (koop en huur) en appartementen (luke, middelduur en sociaal).

### 2.2.2 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 16% uit van het plangebied en bestaat uit wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, etc.

### 2.2.3 Groen

Het aandeel groen in de wijk bedraagt circa 25% van het plangebied. De groenstructuur is aanwezig door het hele plan en sluit aan op het Emmelerbos.

### 2.2.4 Water

Het aandeel water in de wijk bedraagt circa 11% van het plangebied. Deze voornaamste waterberging bevindt zich volledig aan de noordzijde van het plangebied. Rondom het plangebied is een watergang aanwezig om het waterpeil in de directe omgeving te garanderen. De waterstructuur zorgt voor de afkoppeling van water van het plangebied. Deze watergang met een oppervlakte van 2.699 m2 is bestaand gebied en wordt in de grondexploitatie buiten beschouwing gelaten.

### 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 Emmeloord;
- het (bestaande) beleid: de Woonvisie 2020 en het ontwikkelperspectief Emmeloord;
- actuele marktgegevens (transactiegegevens);
- de input die we van stakeholders hebben ontvangen.

De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn vertaald naar het verkavelingsplan- en inrichtingsplan. De aantallen worden weergegeven in tabel 2. Het plan biedt ruimte aan in totaal 214 woningen met een grote verscheidenheid aan typen die bedoeld zijn voor verschillende doelgroepen.

In het plan is ruimte voor 48 vrijstaande woningen, 16 twee-onder-een kapwoningen, 36 rijwoningen (waarvan 24 sociale huurwoningen), 24 levensloopwoningen in een seniorenhof en 88 appartementen (42 luxe, 30 middel-dure en 16 sociale-huurappartementen). In het bestemmingsplan heeft een aantal typen een dubbele bestemming zodat er enige flexibiliteit in het plan is naar gelang de marktvaart.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Oude Espelerweg

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m <sup>2</sup> )	Totaal (m <sup>2</sup> )
Vrijstaand	48	754	36.185
Rijwoningen	9	212	1.905
Rijwoningen (soc. huur)	24	111	2.664
Levensloopwoningen	24	152	3.658
2^1 kap (levensloop)	20	376	7.510
Appartementen (luxe)	42	36	1.512
Appartementen (middel duur)	30	48	1.446
Appartementen (soc. huur)	16	42	672
<b>Totaal</b>	<b>213</b>		<b>55.552</b>

## 4. Investerings

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

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

De totale kosten bedragen circa € 12 miljoen (exclusief BTW). In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Oude Espelerweg

Kosten	Totale	Boekwaarde 1-1-2024	Nog te realiseren
Boekwaarde/Verwerving	€ 4.984.978	€ 4.984.978	€ -
BRM	€ 2.638.192	€ -	€ 2.638.192
WRM	€ 2.033.899	€ -	€ 2.033.899
Bovenwijkse kosten: aansluiting Espelerlaan	€ 250.000	€ -	€ 250.000
Plankosten (12,5%)	€ 615.261	€ 29.978	€ 585.283
VTU (12,5%)	€ 615.261	€ -	€ 615.261
Tijdelijk beheer	€ 50.000	€ -	€ 50.000
Overhead (12,79%)	€ 789.480	€ -	€ 789.480
<b>Totaal</b>	<b>€ 11.977.071</b>		<b>€ 6.962.115</b>

### 4.1 Verwerving

De benodigde grond is 16 oktober 2023 aangekocht nadat de gemeente WVG op het perceel is gevestigd op 5 juli 2021. De aankoopsom is na onderhandeling met de (vorige) eigenaar tot stand gekomen en gebaseerd op een taxatie. De aankoopsom bestaand uit de aankoop prijs 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 openbare parkeerplaatsen en voetpaden);
  - o Inritten;
  - o Verlichting;
  - o Huisaansluitingen;
  - o Watergangen;
  - o Speelsterrein;
  - o Ondergrondse containers;
  - o Duikers;
  - o Groen.

De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geschat op circa € 2,6 miljoen. Voor het woonrijp maken gaan we er van uit dat er voor circa € 2 miljoen aan kosten worden gemaakt. De kosten voor het bouwrijp maken bedragen circa € 23,- per m<sup>2</sup>. Voor het woonrijp maken bedragen de kosten circa € 34,- per m<sup>2</sup> openbaar gebied. De fasering van het bouw- en woonrijp maken wordt in paragraaf 6.2 toegelicht.

#### *Kostentoerekening rioolgemaal en aansluiting Espelerlaan*

Voor de toevoeging van 213 woningen is de capaciteit van het huidige rioleringsstelsel onvoldoende. Daarom komt er voor dit plangebied een extra rioolgemaal, de kosten hiervan zijn begroot op € 250.000.

Deze kosten worden conform de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit, Toerekenbaarheid) van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) naar rato verdeeld. Hiervoor is gekeken naar de toerekenbaarheid van de kosten op basis van het aantal (toekomstige) woningen dat aangesloten wordt op het rioleringsstelsel. Op het nieuwe rioolgemaal worden enkel de nieuwe woningen van het plangebied aangesloten en geen bestaande woningen. Dit betekent dat de kosten van het rioolgemaal volledig kunnen worden toegerekend aan de GREX.

Voor de realisatie van het plangebied moet het gebied aangesloten worden op de huidige ontsluitingsweg. De kosten van de aansluiting op de Espelerlaan zijn geschat op € 250.000,-. Deze aansluitingsweg moet ook conform de PPT-criteria van het BBV naar rato verdeeld worden. Deze aansluiting wordt volledig toegerekend aan de GREX omdat deze aansluiting enkel voor het plangebied gerealiseerd wordt.

#### **4.3 Planontwikkelingskosten en VTU**

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

- 12,5% Planontwikkelingskosten voor een bedrag van ca. € 615.000,-.
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) voor een bedrag van ca. € 615.000,-.

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 € 29.978,-. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zijn deze kosten geactiveerd onder de Immateriële Vaste Activa (IVA).

#### **4.4 Ontsluiting**

- Aan de westkant van het plangebied is de Espelerlaan gelegen. Het plangebied zal worden aangesloten op deze bestaande weg d.m.v. een linksafvak. De kostenpost voor deze bovenwijkse voorziening bedraagt € 250.000,-.

#### **4.5 Tijdelijk beheer**

- Voor het tijdelijk beheer is een bedrag van € 50.000,- meegenomen. Dit bedrag is bedoeld voor tijdelijke inritten en overig beheer van het plangebied tijdens de ontwikkeling.

#### **4.6 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. € 790.000,-.



## 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. In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd en totaal van ca. €15,4 miljoen (excl. BTW).

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Oude Espelerweg

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
Vrijstaand	48	754	36.185	€ 250	€ 9.046.250
Rijwoningen	9	212	1.905	€ 210,00	€ 400.050
Rijwoningen (soc. huur)	24	111	2.664	€ 20.000	€ 480.000
Levensloopwoningen	24	152	3.658	€ 210	€ 768.180
2^1 kap (levensloop)	20	376	7.510	€ 220	€ 1.652.200
Appartementen (luce)	42	36	1.512	€ 41.000	€ 1.722.000
Appartementen (middel duur)	30	48	1.446	€ 35.000	€ 1.050.000
Appartementen (soc. huur)	16	42	672	€ 17.500	€ 280.000
<b>Subtotaal</b>	<b>213</b>				<b>€ 15.398.680</b>

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 Emmeloord weergegeven en de wijze waarop ze in dit plan worden toegepast. Deze zijn gebaseerd op de grondprijzennota 2024. Voor alle woningbouw categorieën geldt dat er in de grondexploitatie uitgegaan wordt van een grondprijs per vierkante meter in het midden van de bandbreedte. Bij appartementen wordt er in de grondexploitatie uitgegaan van een vaste prijs per appartement. Bij de luxe appartementen is vanwege dit segment de bovenkant van de bandbreedte aangehouden, bij middel dure is het midden van de bandbreedte en bij sociale huurappartementen de vaste grondprijs aangehouden. Voor de levensloopwoningen wordt de bandbreedte van vrijstaande woningen aangehouden. Deze worden laag in de bandbreedte vastgesteld. Op deze manier is er nog ruimte om de grondprijzen per categorie te verhogen.

#### Ondergrondse containers

Naast de opbrengsten voor de woningbouwkavels worden de kosten voor het plaatsen van ondergrondse containers in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Deze zijn niet verwerkt in het afvaltarief en worden apart in rekening gebracht. Er worden in totaal 3 clusters met ondergrondse containers gerealiseerd. De gemeente plaats deze ondergrondse containers in de WRM fase. Voor de ondergrondse containers moet de ontwikkelaar(s) een bijdrage van ca. €100.000,- doen.

Tabel 5: Grondprijsbandbreedtes Emmeloord

Grondprijzen (€ per m2)	Min.	Max.	Midden	Grex
Vrijstaand	€ 205	€ 260	€ 233	€ 250
Rijwoningen	€ 165	€ 215	€ 190	€ 210
Rijwoningen (soc. huur)	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Levensloopwoningen	€ 205	€ 260	€ 233	€ 210
2^1 kap (levensloop)	€ 185	€ 225	€ 205	€ 220
Appartementen (luce)	€ 25.000	€ 41.000	€ 33.000	€ 41.000
Appartementen (middel duur)	€ 25.000	€ 41.000	€ 33.000	€ 35.000
Appartementen (soc. huur)	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500

## 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 o.b.v. 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 Woningbouwkosten en met 5% kostenstijging op gebied van Plankosten en VTU. In 2025 en 2026 wordt er voor de GWW en Woningbouwkosten 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 geldt voor alle grondexploitaties, zowel voor woningbouw als de bedrijventerreinen.

De gehanteerde indexcijfers zijn als volgt:

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

##### Opbrengstenstijging

#### *Woningbouw*

De Noordoostpolder baseert haar opbrengstenstijging o.b.v. 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 derhalve uitgegaan van een volgende opbrengstenstijging:

	<u>2024</u>	<u>2025/2026</u>	<u>2027 e.v.</u>
Woningbouw:	2%	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 2032 (negen jaar). Per 31-12-2032 kan de exploitatie afgesloten worden. Met de looptijd van negen 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 2024.

## 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 (planontwikkelingskosten) die zorgen voor een negatieve balans. In 2024 en 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 2027 en het wordt afgerond in 2031.

### Opbrengsten

In het 1<sup>e</sup> jaar (2024) verwachten we nog geen verkopen, aangezien het perceel dan bouwrijp wordt gemaakt. We verwachten de kavels geleidelijk te verkopen in de periode 2025-2030. Het verwachte uitgiftetempo ziet er als volgt uit:

Tabel 7: Uitgiftetempo woningbouwkavels Oude Espelerweg

Uitgiftetempo	Totaal	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Vrijstaand	48	8	8	8	8	8	8
Rijwoningen	10	10					
Rijwoningen (soc. huur)	24		24				
Levensloopwoningen	24	12		12			
2 <sup>^</sup> 1 kap (levensloop)	20		10			10	
Appartementen (luxe)	42			14	14	14	
Appartementen (middel duur)	30	15		15			
Appartementen (soc. huur)	16		16				
<b>Totaal</b>	<b>214</b>	<b>45</b>	<b>58</b>	<b>49</b>	<b>22</b>	<b>32</b>	<b>8</b>

## 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 Oude Espelerweg

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2032
Opbrengsten nominaal	€ 15.502.773
Kosten nominaal	€ 11.977.071
Saldo nominaal	€ 3.525.701
Eindwaarde	€ 3.851.762
Contante waarde	€ 3.222.982

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat op eindwaarde per 31-12-2032 van € 3.851.762,-. Het resultaat op contante waarde bedraagt € 3.222.982,-.

## 8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'De Oude Espelerweg' 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 Oude Espelerweg 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. 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). Met name de grote hoeveelheid vrijstaande woningen kan leiden tot een trage afname. Om deze reden is een tussenjaar ingepland voor het woonrijp maken.