



Grondexploitatie Creil-Oost fase 2



.....	1
Grondexploitatie Creil-Oost fase 2	1
1. Samenvatting	3
2. Analyse Ruimtegebruik	4
3. Bouwprogramma.....	6
4. Investerings	7
5. Opbrengsten.....	9
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	10
7. Resultaten.....	11
8. Risico's en risicobeheersing	11
9. Conclusie	12

Datum: 1 april 2010

1. Samenvatting

Creil-Oost fase 2 is het tweede bestemmingsplan van het uitbreidingsgebied Creil-Oost. In deze fase worden verschillende woningmarktsegmenten bediend. Het dient in te spelen op de woonbehoefte in Creil voor de jaren 2010-2016. In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van dit plan van Creil inzichtelijk gemaakt.

Op basis van een definitieve stedenbouwkundig plan zal voor de realisatie van het plan een gemeentelijke grondexploitatie ter vaststelling worden opgesteld. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten etc. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie heeft een positief saldo.

Het bruto plangebied is 4 ha 89 a 5 ca groot. Het netto plangebied uit 4,34 hectare (tabel 1) vanwege de handhaving van de bosstrook. Het plangebied ligt gedeeltelijk op percelen kadastraal bekend onder nummer FW 552 en FW 578 en aan de oostkant van Creil gelegen.

Tabel 1: Ruimtegebruik Creil-Oost fase 2.

Bruto plangebied	48.905	
Te handhaven elementen	5.541	
Exploitatiegebied	43.364	
Netto plangebied (inrichtingsgebied)	43.364	100%
Uitgeefbaar	22.650	52%
Verharding	6.527	16%
Groen	12.538	29%
Water	1.330	3%
Totaal ruimtegebruik	48.905	100%

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Bestand

Het ontwikkelgebied bestaat gedeeltelijk uit kavel FW 552 en FW 578.

De grond is reeds in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en middels een bestemmingswijziging moet het nog bestemd worden als woongebied.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 52% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 16 % uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, trottoirs, parkeren etc.

2.2.4 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt achtereenvolgens circa 29% en 3% van het plangebied. De waterberging is voor de binnenplanse bergingscapaciteit en fase 1.

3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan, zoals weergegeven in afbeelding 1, kunnen in het plan kavels voor woningbouw uitgegeven worden. De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn ingegeven door de Woonvisie en vertaald naar het verkavelingsplan. De aantallen zoals die in het verkavelingsplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: woningbouwprogramma Creil-Oost fase 2

Woningbouw segment	oppervlakte uitgeefbaar	gemiddelde kavel	aantallen
Rij	2.800 m ²	160 m ²	18
Kavel voor CPO ¹	1.265 m ²	ntb	1
2/1 kap	4.957 m ²	310 m ²	16
Vrijstaand	14.240 m ²	647 m ²	21
TOTAAL	22.650 m²		56

¹ Op grond van de invullingsruimte die het bestemmingsplan biedt staat niet vooraf vast welke invulling deze kavel krijgt. Het aantal woningen is derhalve gesteld op het minimum van één. De grondprijs van deze kavel wordt vastgesteld op basis van het bouwplan.

4. Investerings

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2010 en zijn exclusief B.T.W. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculerd.

De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2010 boekwaarde bedragen circa € 506.954 en bestaan hoofdzakelijk uit planontwikkelingskosten, productiekosten, rentekosten. De totale kosten bedragen € 2.822.551 exclusief B.T.W. In de onderstaande tabel 3 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Creil-Oost fase 2.

omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde	Nog te realiseren
Boekwaarde	506.954	506.954	0
Verwerving	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0
Onderzoeken	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0
Bouwrijpmaken	1.084.100	0	1.084.100
Woonrijpmaken	693.824	0	693.824
Planontwikkelingskosten	248.909	0	248.909
Vorbereiding en Toezicht	177.792	0	177.792
Risico onvoorzien	88.896	0	88.896
Fondsen	0	0	0
Overig	22.074	0	22.074
TOTAAL	2.822.551	506.954	2.315.596

4.1 Boekwaarde

De grond die voor deze ontwikkeling benodigd is, is reeds verworven. Ook de reeds gemaakte planontwikkelingskosten (voorbereiding bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan etc.) en calculatorische civieltechnische werkzaamheden voor deze fase zijn hieronder geboekt. De boekwaarde per 1-1-2010 is € 506.594.

4.2 Verwerving

De grond is reeds verworven.

4.3 Sloopkosten

Voor de ontwikkeling dient niets gesloopt te worden. Hiervoor is derhalve geen bedrag meegenomen.

4.4 Saneringskosten

De bodem van het plangebied is voor zover bij ons bekend schoon.

4.5 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van ervaringscijfers (met index) van cluster Civieltechniek en de civieltechnische cijfers, zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van respectievelijk € 1.084.100 (€ 25 per m²) en € 693.824 (€ 16 per m²) opgenomen in de grondexploitatie. De gehanteerde uitgangspunten bij de inrichting van het openbaar gebied worden na civieltechnische raming in onderstaand nader toegelicht.

4.6 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de nota apparaatskosten bij grondexploitaties. Voor deze woningbouw-ontwikkeling geldt dat een percentage van 14% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten: € 248.909.

4.7 Voorbereiding en toezicht

Voor het toezicht op de onderdelen als sanering en het bouw- en woonrijp maken die binnen het plangebied, zijn apart kosten gerekend. Hiervoor geldt een normpercentage van 10% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken: € 177.792.

4.8 Risico en onvoorzien

Conform de nota apparaatskosten bij grondexploitaties worden bij exploitaties een percentage van 5 tot 10 %. In dit plan is 5% als risico en onvoorzien over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken gerekend: € 88.896.

4.9 Fondsen

Er vindt voor dit plan geen fondsafdracht meer plaats daar er geen bovenwijkse voorzieningen vanuit deze grondexploitatie hoeft te worden bekostigd. Dit conform vastgesteld beleid in de nota Grondbeleid en de nota Bovenwijkse voorzieningen.

4.10 Overig

De rentekosten zijn meegenomen voor een bedrag van € 22.074.

5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2010 conform de vaststelling van de grondprijzen voor woningbouwlocaties. De totale opbrengsten woningbouw bedragen circa € 3,1 miljoen exclusief B.T.W. (zie tabel 5). De opbrengsten bestaan uit opbrengsten die nog moeten worden ontvangen.

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Creil-Oost fase 2.

Woningbouw segment	gemiddelde kavel	gem. (kavel)prijs	totaal	aantallen
Rijwoningen	160 m ²	€ 87 per m ²	€ 244.296	18
CPO	1.265 m ²	ntb	€ 110.055 ²	1
2 [^] 1-kapwoningen	310 m ²	€ 123 per m ²	€ 609.706	16
Vrijstaande woningen	647 m ²	€ 160 per m ²	€ 2.180.400	21
TOTAAL	22.590 m²		€ 3.144.457	56

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

5.1 Opbrengsten woningbouw

De grondprijzen voor Creil zijn vastgelegd in de nota grondprijzen 2010. Deze prijzen zijn ook in de grondexploitatie gehanteerd. De prijzen van woningen liggen nagenoeg op het niveau van de prijzen van woningen in Bant, maar liggen onder de prijzen die worden gehanteerd in Emmeloord. Uitgangspunt zijn de aantallen, de gemiddelde kavelgroottes en de gemiddelde m²-prijs zoals aangegeven in tabel 5.

² Minimale grondprijs op grond van het minimale aantal woningen conform de vrijheid die het bestemmingsplan voor deze kavel biedt (o.a. bouwhoogte).

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 6% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging is gesteld op 3,0% per jaar conform de richtlijnen van de begroting. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 1,0% per jaar.

B.T.W.

Alle genoemde bedragen in de nota zijn exclusief B.T.W., tenzij anders vermeld.

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is van 2010 tot en met 2015. Per 1-1-2016 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2010. Per 1 januari 2010 worden de kosten met 3,0% per jaar geïndexeerd en de opbrengsten met 1,0% per jaar.

6.2 Fasering

Voor de fasering wordt verwezen naar het planningsschema.

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten:

saldo op eindwaarde: (per 1-1-2016) € 14.933
saldo op netto contante waarde: (per 1-1-2010) € 10.527
De grondexploitatie kent dus een *positief* resultaat.

8. Risico's en risicobeheersing

8.1 Risico's

In elke grondexploitatieberekening zitten een aantal risico's en onzekerheden. Deze zijn onder te verdelen in locatie afhankelijke en locatie onafhankelijke.

Locatie afhankelijke risico's

Er is geen sprake meer van verwervingskosten. De gronden zijn reeds in hun geheel in eigendom van de gemeente Noordoostpolder.

De fasering van de uitgifte is gebaseerd op de normatieve woningbouwontwikkeling en ingeschatte woningmarktontwikkeling, die onderhevig is aan bijstelling door de afname van de bevolkingsgroei en de looptijd. Langere afzettijd kan van invloed zijn op zowel de kosten- als opbrengstenkant.

De planning is gericht op start verkoop kavels en bouwrijpmaken in 2010.

Aangezien de kosten van bouw- en woonrijpmaken alsmede de kosten voor onderzoek, planontwikkeling, risico en onvoorzien voldoende zijn opgenomen in de exploitatieopzet zijn hier geen risico's te verwachten.

Locatie onafhankelijke risico's

Met locatie onafhankelijke risico's wordt met name bedoeld de economische ontwikkeling van wonen en mogelijke stagnatie van de woningmarkt (marktvertrouwen van woonconsument) en de daarmee gepaard gaande afzet. Dit kan zijn weerslag hebben op de voortgang en de hoogte van de grondprijzen van de grondverkoop en daarmee het exploitatieresultaat. Met deze vertraging is geen rekening gehouden.

8.2 Risicobeheersing

Hiervoor zijn een aantal risico's benoemd en (deels) in geld uitgedrukt. Alhoewel 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. Gedurende de uitvoering van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimte (planning, stedenbouw), Fysiek (grondzaken en planeconomie, Economische Zaken) en Civieltechniek (Civieltechnische werken) en Financiën (FPC) om de effecten van risico's te minimaliseren.

Voor een efficiënte risicobeheersing is het van belang om inzicht te krijgen in het verloop van het financiële resultaat van een project en het totale investeringsniveau van een exploitatie.

9. Conclusie

9.1 Conclusie

De exploitatie resulteert in:

saldo op eindwaarde:	(per 1-1-2016) € 14.933
saldo op netto contante waarde:	(per 1-1-2010) € 10.527

Met dit resultaat is de economische haalbaarheid van deze woningbouwontwikkeling aangetoond.