

***Grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat
Kraggenburg (Complex X155)***

Januari 2019

Inhoudsopgave

Grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg (Complex X155)	1
1. Samenvatting	3
2. Analyse Ruimtegebruik	4
3. Woningbouwprogramma	6
4. Investerings	7
5. Opbrengsten	9
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	10
7. Resultaten	11
8. Vennootschapsbelasting (Vpb)	12
9. Risico's en risicobeheersing	12

1. Samenvatting

Aan de Jacob Bruintjesstraat wordt een nieuwe uitbreidingswijk voor woningbouw in Kraggenburg ontwikkeld. De kavel is in 2017 aangekocht. De ontwikkeling van deze locatie past in het ontwikkelperspectief van het dorp.

Op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere (een deel van) de inbrengwaarde (verwerving) van het complex, bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de grondopbrengsten bij kaveluitgifte voor zowel vrijstaande als 2^e kapwoningen en éénmalige inkomsten vanuit de pacht.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd *negatief* financieel resultaat van € 49.679,- op eindwaarde per 31-12-2038.

De grondexploitatie kent een looptijd van 20 jaar en dit heeft te maken met het verwachte uitgiftetempo in Kraggenburg. Financieel houden we echter rekening met de voorgeschreven 10-jaarstermijn van de BBV. De reden is dat we kosten en vooral opbrengsten in de verdere toekomst nog niet voldoende kunnen schatten. Met de looptijd van 10-jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de financiële risico's te overzien.

Dit wil zeggen dat we een streep trekken na het 10^e exploitatiejaar en de eindwaarde per 31-12-2028 als financieel resultaat aanhouden. Het financieel resultaat per 31-12-2028 is € 87.559,- *negatief* en dus dient er een verliesvoorziening van € 87.559,- te worden getroffen. Ruimtelijk en programmatisch houden we zoals gezegd rekening met de looptijd van 20 jaar. De voornaamste reden is het uitgiftetempo. Ieder jaar schuift de 10 jaarstermijn op en wordt de eindwaarde opnieuw bepaald en de verliesvoorziening – indien nodig – hierop afgestemd.

2.2.1 Bestaand

De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en middels een bestemmingsplanwijziging wordt het bestemd als 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 uit woningbouwkavels voor zowel vrijstaande als 2¹ kapwoningen.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 17% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, parkeren, trottoir, etc.

2.2.4 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt circa 39% van het plangebied. Waarbij aan de zuidkant van het plan een retentiegebied (wadi) wordt aangelegd om het (overtollige) water op te kunnen vangen.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op:

- de woonbehoefte in Kraggenburg;
- het beleid: de Woonvisie 2.0 van de gemeente;
- 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 41 woningen. In de grondexploitatie gaan we voorzichtigheidshalve uit van onderstaande verdeling van in ieder geval:

- 9 vrijstaande woningen
- 32 2¹ kapwoningen

De kavels aan de zuidkant zijn echter dubbel bestemd voor 2¹ kap- en vrijstaande woningen. De daadwerkelijke marktvraag bepaalt uiteindelijk de feitelijke invulling. Op basis van de behoefte vanuit het dorp kunnen hier zowel vrijstaande als ook 2¹ kapwoningen worden gerealiseerd.

De gemiddelde grootte van een kavel voor een vrijstaande woning is 603 m², voor een 2¹ kapwoning zijn de kavels gemiddeld 334 m² groot.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)
Fase 1			
2 ¹ kapwoningen	16	330	5.286
Vrijstaand	6	590	3.540
Fase 2			
2 ¹ kapwoningen	16	338	5.409
Vrijstaand	3	629	1.886
Totaal	41		16.121

4. Investeringsen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2019 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 2019 boekwaarde bedragen € 525.274,- en bestaan uit verwervingskosten en planontwikkelingskosten.

De totale kosten bedragen ruim € 1,9 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Kosten	Totale kosten	Boekwaarde 31-12-2018	Nog te realiseren
Boekwaarde/Verwerving	€ 521.048	€ 521.048	€ -
BRM	€ 580.343	€ -	€ 580.343
WRM	€ 461.880	€ -	€ 461.880
Plankosten (12,5%)	€ 130.278	€ 4.226	€ 126.052
VTU 12,5%)	€ 130.278	€ -	€ 130.278
Onvoorzien (10%)	€ 104.222	€ -	€ 104.222
Tijdelijk beheer	€ 10.000		€ 10.000
Totaal	€ 1.938.049	€ 525.274	€ 1.412.775

4.1 Verwerving

De gemeente heeft de volledige kavel ter grootte van circa 60.930 m² aan de Jacob Bruintjesstraat in 2017 verworven voor een totaalbedrag van € 901.147,80,-. Dit komt neer op circa € 14,79 per m².

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw wordt circa 35.230 m² in exploitatie genomen voor € 14,79 per m², in totaal wordt € 521.048,- ingebracht voor verwerving. 25.700 m² blijft staan in de MVA voor een bedrag van € 380.100,-

4.2 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van het verkavelingsplan is een globale civieltechnische raming opgesteld. Tevens is er een normatieve raming opgesteld op basis van de hoeveelheden - voortkomend uit het ruimtegebruik - en op basis van normbedragen. De hoogte van beide ramingen lag op een vergelijkbaar niveau. De ramingen zijn verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de civieltechnische raming onderscheid in:

- Bouwrijpmaken (inclusief grondwerk):
 - o Ontbossen;
 - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, waterpartijen uitgraven;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering.
- Woonrijpmaken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen en voetpaden);
 - o Inritten;
 - o Verlichting;
 - o Huisaansluitingen;

- Groen;
- Wadi (waterberging).

De totale kosten voor bouwrijpmaken zijn geschat op circa € 580.000,-. Voor het woonrijpmaken gaan er van uit dat er voor circa € 460.000,- aan kosten worden gemaakt. In tabel 4 zijn de verwachte kosten voor zowel het bouw- als woonrijpmaken uiteengezet. De kosten voor het bouwrijpmaken bedragen circa €15,80 per m². Voor het woonrijpen bedragen de kosten circa €12,60 per m².

Tabel 4: Kosten bouw- en woonrijpmaken Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Kosten BRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Bouwstraat	6.376	m2	€ 40	€ 255.040
Riolering	840	m1	€ 325	€ 273.000
Grondwerk	16.121	m2	€ 2,50	€ 40.303
Ontbossen	1	post	€ 12.000	€ 12.000
Totaal				€ 580.343
Kosten WRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Woonstraat	6.376	m2	€ 30	€ 191.280
Inritten	41	stuks	€ 350	€ 14.350
Groen aanleg	14.150	m2	€ 10	€ 141.500
Wadi	1	post	€ 30.000	€ 30.000
Verlichting	35	stuks	€ 1.250	€ 43.750
Huisaansluiting	41	stuks	€ 1.000	€ 41.000
				€ 461.880
Totaal				€ 1.042.223

4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

Conform de Nota Kostenverhaal (2017) houden we rekening met:

- 12,5% Planontwikkelingskosten
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU)

De percentages berekenen we over de totale verwachte kosten voor 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).

4.4 Onvoorzien

Gezien de fase van het planproces waar we ons bevinden en om mogelijke tegenvallers, zoals voorbelasting op te kunnen vangen, reserveren we 10% voor onvoorzien kosten.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop en een vergoeding voor de pacht van het niet uit te geven gedeelte van de kavel. In de onderstaande tabel 5 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd.

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw en pacht Jacob Bruintjesstraat Kragenburg

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
Fase 1					
2 [^] 1 kapwoning	16	330	5.286	€ 130	€ 687.180
Vrijstaande woning	6	590	3.540	€ 150	€ 531.000
Fase 2					
2 [^] 1 kapwoning	16	338	5.409	€ 130	€ 703.170
Vrijstaande woning	3	629	1.886	€ 150	€ 282.900
Totaal	41		76.821		€ 2.271.020

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

5.1 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van woningbouwkavels en pachtinkomsten in 2019. In tabel 6 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen van kavels voor een vrijstaande en 2[^]1 kapwoning in Kragenburg weergegeven. Voor de vrijstaande woningen hebben we voorzichtigheidshalve het uitgangspunt gekozen om het midden van de prijsbandbreedte aan te houden. Gezien de vraag en de marktontwikkelingen gaan we voor de grondprijs voor een 2[^]1 kapwoning uit van € 130,- per m2, wat net iets boven het midden van de bandbreedte ligt.

Tabel 6: Grondprijsbandbreedtes

Grondprijzen (€ per m2)	Min.	Max.	Midden	Grex
Vrijstaande woning	€ 140	€ 160	€ 150	€ 150
2 [^] 1 kapwoning	€ 120	€ 135	€ 127,5	€ 130

5.2 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten bestaan uit de verwachte pachtinkomsten in 2019. We gaan uit van de huidige pachtsom à € 1.100,- per hectare. In 2019 verwachten we dat 35.000 m2 wordt verpacht en dit levert € 3.850,- op. Aangezien de grond jaarlijks wordt verpacht, kan er niet met zekerheid worden aangenomen dat er na 2019 nog pachtopbrengsten zullen zijn. Voorzichtigheidshalve houden we dus enkel rekening met € 3.850,- aan pachtopbrengsten in 2019.

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 0,92% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar. Dit is een zeer voorzichtige schatting, zeker gezien de lange looptijd van het plan. Dit is één van de risicobeheersmaatregelen die we nemen, juist vanwege de lange looptijd. Zie de alinea over de looptijd van de exploitatie.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2038 (20 jaar). Per 1-1-2039 kan de exploitatie afgesloten worden. De grondexploitatie kent een looptijd van 20 jaar en dit heeft te maken met het verwachte uitgiftetempo in Kraggenburg. Financieel houden we echter rekening met de voorgeschreven 10-jaarstermijn van de BBV. De reden is dat we kosten en vooral opbrengsten in de verdere toekomst nog niet voldoende kunnen schatten. Met de looptijd van 10-jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de financiële risico's te overzien. Ieder jaar schuift de 10 jaarstermijn op en wordt de eindwaarde opnieuw bepaald en de verliesvoorziening – indien nodig – hierop afgestemd.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2019.

6.2 Fasering

We hebben gekeken naar de woningbouwtransacties in Kraggenburg van de afgelopen jaren en naar de concrete woningbehoefte om het juiste uitgiftetempo te kunnen bepalen. We gaan uit van de uitgifte van gemiddeld circa 2 kavels per jaar. Dat is een voorzichtige prognose.

In Kraggenburg zijn jarenlang geen nieuwbouwkavels aangeboden. Samen met een aantrekkelijke woningmarkt, kan dit leiden tot een inhaalvraag in de komende jaren. Via de vereniging Dorpsbelang Kraggenburg worden deze signalen al geruime tijd aan de gemeente kenbaar gemaakt. Een groep die zich vooral kenbaar heeft gemaakt zijn stoppende agrariërs uit het buitengebied van Kraggenburg. Deze groep voelt zich verbonden met het dorp en zoekt mogelijkheden om iets kleiner te kunnen wonen. Dit omdat de bedrijfserven qua onderhoudslast en maatvoering te groot worden.

De behoefte is lokaal bepaald, gezien het ruimtelijk verzorgingsgebied. Er hebben zich 20 geïnteresseerden gemeld, waarvan er 13 woonachtig zijn in Kraggenburg. Daarnaast is er in de voorbereiding op het bestemmingsplan steeds afstemming geweest met de provincie Flevoland over de aantallen. De provincie heeft aangegeven dat een twintigtal woningen, mits goed onderbouwd aan de hand van de 'ladder van duurzame verstedelijking', aanvaardbaar is.

De beoogde uitbreiding van Kraggenburg is opgenomen in het dorpsplan en in het ontwikkelperspectief. Het uitbreidingsplan is in omvang beperkt en is passend bij de

concrete vraag naar woningbouw. Uit het bovenstaande blijkt dat er voldoende behoefte bestaat aan het voorgestelde programma van in eerste instantie maximaal tweeëntwintig woningen.

Om bovenstaande redenen gaan we in 2019 uit van de uitgifte van méér woningbouwkavels per jaar dan 2, namelijk 4 kavels voor een 2¹ kapwoning en 2 kavels voor een vrijstaande woning. De 4 kavels ten behoeve van een 2¹ kapwoning zullen projectmatig worden uitgegeven, waardoor de opbrengsten nagenoeg verzekerd zijn in 2019.

We delen het plangebied op in twee planfasen. De eerste uitgifte voorzien we in 2019.

- Fase 1: circa 20 kavels;
- Fase 2: circa 21 kavels.

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatieuitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten voor zowel de reguliere looptijd als de 10-jaarstermijn.

Tabel 6: Financieel overzicht Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2038	31-12-2028
Opbrengsten nominaal	€ 2.208.100	€ 1.222.030
Kosten nominaal	€ 1.938.049	€ 1.229.548
Saldo nominaal	€ 270.051	€ -7.518
Saldo eindwaarde	€ -49.679	€ -87.559
Saldo contante waarde	€ -41.365	€ -72.905

De grondexploitatie kent een *negatief* resultaat op eindwaarde per 31-12-2038. Conform de BBV-richtlijn trekken we financieel een streep na de 10-jaarstermijn. Per 31-12-2028 is sprake van een eindwaarde van -87.559,- (negatief).

Overigens worden alleen voor de planfase noodzakelijke kosten gemaakt en wanneer zicht is op het realiseren van opbrengsten. Fase 2 zal dus pas in ontwikkeling worden gebracht zodra fase 1 nagenoeg verkocht is en er nog voldoende interesse/behoefte is in nieuwe kavels.

De grondopbrengsten zorgen voor de verlaging van de boekwaarde. Het uitgiftetempo is voorzichtig geschat, rekening houdend met de lage verkoopdynamiek in de dorpen van de Noordoostpolder.

Aangezien er aan het einde van de 10-jaarstermijn (conform BBV) een negatief resultaat behaald is, dient er een verliesvoorziening van € 87.559,- te worden getroffen.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg' 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 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg is dat de verwervingsprijs van de grond.

Omdat er géén winst wordt verwacht, hoeft er waarschijnlijk ook geen Vpb te worden afgedragen. Echter moet er per jaar worden bekeken wat het resultaat van kosten en opbrengsten is om de definitieve Vpb-druk te bepalen. De verliesverwachting betreft slechts een indicatie. Gedurende de loop van de exploitatie kan de winst- of verliesverwachting wijzigen. Te allen tijde: we betalen alleen vennootschapsbelasting, indien we daadwerkelijk resultaat behalen.

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. Dit risico is te overzien aangezien we het complex in twee ontwikkelfases hebben opgedeeld en na fase 1 kunnen stoppen.

Stel dat het plan na fase 1 wordt afgerond (we verwachten dat deze fase is afgerond binnen de 10 jaarstermijn), dan resulteert dit in een financieel resultaat van circa € 87.559,- negatief.

9.2 Risicobeheersing

Hierboven zijn de risico's benoemd. Het financieel resultaat per 31-12-2028 is € 87.559,- *negatief* en dus wordt er een verliesvoorziening van € 87.559,- getroffen. Aangezien de pachtopbrengsten na 2019 onduidelijk en onzeker zijn, zijn deze opbrengsten voorzichtigheidshalve niet in de exploitatie meegenomen.

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 bouwrijp maken fase 2).