



Grondexploitatie Ens-Zuidoost fase 1



.....	1
Grondexploitatie Ens-Zuidoost fase 1	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: 20 juli 2010

1. Samenvatting

Ens-Zuidoost fase 1 is het eerste bestemmingsplan van het uitbreidingsgebied Ens-Oost. In deze fase worden verschillende woningmarktsegmenten bediend. Het dient in te spelen op de woonbehoefte in Ens voor de jaren 2010-2022. In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van dit plan van Ens 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 *licht positief* saldo.

2. Analyse Ruimtegebruik

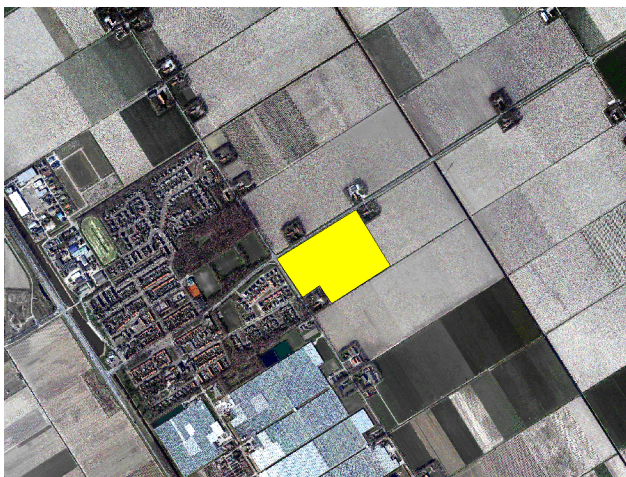
2.1 Stedenbouwkundig plan

De oppervlakteanalyse is uitgevoerd op basis van de verkavelingstekening van stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard en de berekeningen van cluster Civieltechniek. In afbeelding 1 is het verkavelingsplan Ens aangegeven en in afbeelding 2 de ligging van deze woningbouwfase ten opzichte van Ens.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Ens-Zuidoost fase 1



Afbeelding 2: Ligging Ens-Zuidoost fase 1



Het bruto plangebied is 10 ha 65 a 6 ca groot. Het netto plangebied uit 5,6 hectare (tabel 1). Dit perceel is kadastraal bekend onder nummer C3088 (zie boven) en aan de oostkant van Ens gelegen.

Tabel 1: Ruimtegebruik Ens-Zuidost fase 1

Bruto plangebied	106.656	
Te handhaven elementen	0	
Exploitatiegebied	106.656	
Netto plangebied (inrichtingsgebied)	106.656	100%
Uitgeefbaar	56.063	53%
Verharding	22.404	21%
Groen	18.281	17%
Water	9.908	9%
Totaal ruimtegebruik	106.656	100%

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Bestaand

Het ontwikkelgebied bestaat geheel uit kavel C3088.

De grond is door de gemeente Noordoostpolder gekocht om middels een bestemmingswijziging te bestemmen als woongebied.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 53% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 21% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, pleinen, parkeren etc..

2.2.4 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt achtereenvolgens circa 17% en 9% van het plangebied. De waterberging is voor de binnenplanse bergingscapaciteit en fase 1.

3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingplan, 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 verkavelingplan. De aantallen zoals die in het verkavelingplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: woningbouwprogramma Ens-Zuidoost fase 1

Woningbouw segment	oppervlakte uitgeefbaar	gemiddelde kavel	aantallen
Appartement	600 m ²	50 m ²	12
Rug-aan-rug	1.000 m ²	100 m ²	10
Rij	5.365 m ²	145 m ²	37
2/1 kap	20.213 m ²	297 m ²	68
Vrijstaand	28.885 m ²	545 m ²	53
TOTAAL	56.063 m²		180

4. Investeringsen

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

De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2010 boekwaarde bedragen circa € 297.338 en bestaan hoofdzakelijk uit planontwikkelingskosten, productiekosten, rentekosten. Als basis voor de kostenraming is de verkavelingstekening van bureau Witpaard gebruikt. De totale kosten bedragen € 6.708.895,- exclusief B.T.W. In de onderstaande tabel 3 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Ens-Zuidoost fase 1

omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde	Nog te realiseren
Boekwaarde	297.338	297.338	0
Verwerving	1.817.414	0	1.817.414
Sloopkosten	0	0	0
Onderzoeken	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0
Bouwrijpmaken	2.239.776	0	2.239.776
Woonrijpmaken	1.066.560	0	1.066.560
Planontwikkelingskosten	529.014	0	529.014
Vorbereiding en Toezicht	413.292	0	413.292
Risico onvoorzien	330.634	0	330.634
Fondsen	0	0	0
Overig	14.867	0	14.867
TOTAAL	6.708.895	297.338	6.411.557

4.1 Boekwaarde

De reeds gemaakte planontwikkelingskosten (voorbereiding bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan etc.) en calculatorische civieltechnische werkzaamheden voor deze fase zijn per 1-1-2010: € 297.338.

4.2 Verwerving

Voor de ontwikkeling van Ens-Zuidoost fase 1 dient de gemeente ongeveer 10 hectare te verwerven. Deze grond is reeds verworven door de gemeente Noordoostpolder. De kosten van de verwerving zijn geraamd op € 1.817.414.

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 de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van respectievelijk € 2.239.776 (€ 21 per m²) en € 1.066.560 (€ 10 per m²) opgenomen in de grondexploitatie.

4.6 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de nota apparaatskosten bij grondexploitaties. Voor deze woningbouwontwikkeling geldt dat een percentage van 16% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten: € 529.014.

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 12,5% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken: € 413.292.

4.8 Risico en onvoorzien

Conform de nota apparaatskosten bij grondexploitaties worden bij exploitaties een percentage van 5 tot 10%, in dit plan 10%, risico en onvoorzien over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken gerekend: € 330.634.

4.9 Fondsen

Bijdragen aan reserves zijn € 0 daar de exploitatie van dit woningbouwplan dit niet kan dragen en de systematiek van fondsafdracht bij start van dit plan gewijzigd is.

4.10 Overig

De rente voor 2010 is: € 14.867.

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 ca. € 8,2 miljoen exclusief BTW (zie tabel 5). De opbrengsten bestaan uit opbrengsten die nog moeten worden ontvangen.

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Ens-Zuidoost fase 1.

Woningbouw segment	gemiddelde kavel	gem. (kavel)prijs	totaal	aantallen
Appartementen	50 m ²	€ 13.445	€ 161.345	12
Rug-aan-rug-woningen	100 m ²	€ 92 per m ²	€ 92.000	10
Rijwoningen	145 m ²	€ 92 per m ²	€ 493.580	37
2 [^] 1-kapwoningen	297 m ²	€ 135 per m ²	€ 2.570.400	68
Vrijstaande woningen	545 m ²	€ 165 per m ²	€ 4.958.415	53
TOTAAL	56.063 m²		€ 8.275.740	180

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

5.1 Opbrengsten woningbouw

De prijzen van woningen liggen op een iets hoger niveau dan 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. De totale opbrengst van Ens-Oost fase 1, komt hiermee op € 8.275.740,-.

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.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is van 2010 tot en met 2021. Per 1-1-2022 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2010. Per 1 januari 2011 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 1-1-2022) € 71.625
saldo op netto contante waarde: (per 1-1-2010) € 35.595

De grondexploitatie kent dus een *licht 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

De verwervingskosten zijn uitonderhandeld, want de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van het gehele plangebied zijn verworven. Bijstelling of onaangename verrassingen zijn hierdoor uitgesloten. 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 lange looptijd. Langere afzettijd kan van invloed zijn op zowel de kosten- als opbrengstenkant.

De planning is gericht op start in 2010. Dit is uiteraard afhankelijk van de voortgang van de verwerving en de ruimtelijke procedure.

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 Financien (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 1-1-2022) € 71.625
saldo op netto contante waarde:	(per 1-1-2010) € 35.595

De grondexploitatie kent dus een *licht positief* resultaat.
Met dit resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.