

Grondexploitatie Boswonen Emmelhage

behorend bij herziening bestemmingsplan 2015

Maart 2015

Inhoudsopgave

Grondexploitatie Boswonen Emmelhage.....	1
1. Samenvatting	3
2. Analyse Ruimtegebruik	4
3. Bouwprogramma.....	5
4. Investerings	6
5. Opbrengsten.....	8
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	9
7. Resultaten.....	10
8. Risico's en risicobeheersing	11

1. Samenvatting

Het Boswonen is de eerste fase van het (bestemmings)plan Emmelhage met complexnummer 11a. In deze fase worden verschillende marktsegmenten in een boswoonmilieu bediend.

De laatste economische uitvoerbaarheid is op basis van het bestemmingsplan 'Emmelhage 2013' geweest. Deze economische uitvoerbaarheid geldt voor de herziening van dit bestemmingsplan.

Het dient in te spelen op de woonbehoefte in Emmeloord voor de jaren tot 2021. In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van dit deelplan van Emmelhage inzichtelijk gemaakt.

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.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van het deelplan Boswonen Emmelhage weergegeven. Het plan is gelegen aan de noordzijde van Emmeloord en wordt ontwikkeld als woonlocatie.

Afbeelding 1: Verkavelingsplan Boswonen Emmelhage



Het bruto plangebied beslaat circa 67,2 hectare. Het netto plangebied beslaat circa 62,4 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Boswonen

Bruto plangebied	672.130	
Te handhaven elementen	47.956	
Exploitatiegebied	624.174	
Netto plangebied (inrichtingsgebied)	624.174	100%
Uitgeefbaar	273.935	44%
Verharding	89.069	14%
Groen	212.203	34%
Water	48.967	8%
Totaal ruimtegebruik	624.174	100%

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Bestaand

Het ontwikkelgebied bestaat geheel uit eigendom van de gemeente zijnde de kavels G80 oost (deels), G81, G82 en G83 en het voormalige vliegveld.

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 44% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit woningbouw.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 14% 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 34% en 8% van het plangebied. De waterberging is er enerzijds voor de binnenplanse bergingscapaciteit en anderzijds voor de buitenplanse, ten behoeve van de bergingscapaciteit van Boswonen.

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 behoefte en de vorm van wonen dient middels een haalbaarheidsstudie aangetoond worden. De aantallen zoals die in het verkavelingsplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: woningbouwprogramma Boswonen Emmelhage

Woningbouw segment	oppervlakte uitgeefbaar	gemiddelde kavel	aantallen
Vrijstaand	133.306 m ²	680 m ²	196
2 [^] 1 kap/ geschakeld	91.888 m ²	330 m ²	277
Rij: koop en huur	48.711 m ²	170 m ²	267
TOTAAL	273.935 m²		740

4. Investerings

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2015 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd.

Aangezien het een actualisering van het bestemmingsplan betreft, zijn er in de voorgaande jaren al diverse investeringen gedaan.

De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2015 boekwaarde bedragen € 35.206.005 en bestaan hoofdzakelijk uit planontwikkelingskosten, verwervingskosten, bouw- en woonrijpmaakkosten en rentekosten. De totale kosten bedragen € 40.744.890 exclusief BTW. In de onderstaande tabel 4 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 4: Kostensoorten grondexploitatie Boswonen Emmelhage

omschrijving kosten	Totale kosten	Boekwaarde	Nog te realiseren
Boekwaarde per 1-1-2009	3.445.211	3.445.211	0
Verwerving	10.662.723	10.662.723	0
Sloopkosten	0	0	0
Onderzoeken	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0
Bouwrijpmaken	9.896.017	8.897.566	998.451
Woonrijpmaken	5.036.379	3.503.237	2.775.854
Planontwikkelingskosten	2.090.535	1.392.933	697.602
Vorbereiding en Toezicht	1.493.240	1.131.557	361.683
Risico onvoorzien	746.620	0	746.620
Fondsen	2.980.496	2.121.119	859.377
Planschade	15.902	15.902	0
Overig	4.377.767	4.035.756	342.011
TOTAAL	40.744.890	35.206.005	5.538.885

4.1 Boekwaarde

De grond die voor deze ontwikkeling benodigd is, is verworven. Eveneens zijn er planontwikkelingskosten (voorbereiding bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan etc.) gemaakt en civieltechnische werkzaamheden tot 1-1-2009 uitgevoerd voor € 3.445.211.

4.2 Verwerving

Voor de ontwikkeling van het Boswonen wordt ongeveer 67,2 hectare grond ontwikkeld. Deze grond is in handen van de gemeente Noordoostpolder. Kosten van de verwerving zijn in de huidige exploitatie in totaal € 10.662.723 ofwel ± € 15,85 per meter.

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 BNN en de civieltechnische cijfers, de kostenraming van het Ingenieursbureau, zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van respectievelijk € 9.896.017 (€ 15 per m²) en € 5.036.379 (€ 7,50 per m²) opgenomen in de grondexploitatie. De gehanteerde uitgangspunten bij de inrichting van het openbaar gebied worden na civieltechnische raming in onderstaand nader toegelicht.

De reeds gemaakte kosten voor het bouwrijpmaken tot 1-1-2015 zijn € 8.897.566.
De reeds gemaakte kosten voor het woonrijpmaken tot 1-1-2015 zijn € 3.503.237.

4.6 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de notitie plankosten bij grondexploitaties. Voor deze woningbouwontwikkeling geldt dat een percentage van 14% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten: € 2.090.535.
Hiervan is tot 1-1-2015 reeds € 1.392.933 uitgegeven.

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: € 1.493.240.
Hiervan is tot 1-1-2015 reeds € 1.131.557 uitgegeven.

4.8 Risico en onvoorzien

Conform de notitie plankosten bij grondexploitaties wordt bij exploitaties een percentage van 5% risico en onvoorzien over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken gerekend: € 746.620. Tot 1-1-2015 is er geen beroep gedaan op deze post.

4.9 Fondsen

Bijdragen aan de reserve Bovenwijken € 2.980.496 waarvan € 2.121.119 reeds is voldaan.

4.10 Overig

Dit zijn o.a. rentekosten en een budget voor communicatie en promotie.

5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2015 conform de vaststelling van de grondprijzen voor woningbouwlocaties. De totale opbrengsten (inclusief subsidies etc.) woningbouw bedragen € 52 miljoen exclusief BTW. (zie tabel 5). De opbrengsten uit verkoop zijn voor 70% ontvangen.

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte woningbouw Boswonen Emmelhage

Woningbouw segment	gemiddelde kavel	gem. kavelprijs	totaal	aantallen
Vrijstaand	680 m ²	€ 200	€ 28.183.509	196
2/1 kap	330 m ²	€ 170	€ 16.045.787	277
Rij: koop en huur	170 m ²	€ 130	€ 6.355.071	267
TOTAAL	274.935 m²		€ 50.584.367	740

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

5.1 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten bestaan o.a. uit subsidies en rentetoevoegingen (op positieve boekwaarde) tot en met 2014. De overige opbrengsten bedragen tot en met 2014 € 1.415.973. Resteert vooralsnog € 85.511,-.

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 3,5% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar conform de richtlijnen van de begroting. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar.

BTW

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

Looptijd exploitatie

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

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2015.

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:

OVERZICHT		EUR
OPBRENGSTEN NOMINAAL		52.086.151
KOSTEN NOMINAAL		40.744.890
SALDO NOMINAAL		11.341.261
SALDO EINDWAARDE D.D.	1-jan-23	13.719.708
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	1-jan-15	10.418.905

De grondexploitatie kent dus een *positief* resultaat.

Met dit positieve resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

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 geheel uitonderhandeld. Bijstelling of onaangename verrassingen zijn hierdoor geheel 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(re) looptijd van fase 1. Langere afzettijd kan van invloed zijn op zowel de kosten- als opbrengstenkant.

Eventuele wijzigingen in het programma woningbouw kan een wijziging van het bestemmingsplan betekenen. Dit kan invloed hebben op de planning. De planning is gericht op een afronding in 2021.

Doordat de stedenbouwkundige uitwerking niet uitgaat van een flexibel c.q. nader uit te werken plan kunnen vertragingen verwacht worden bij eventuele bijstelling van het plan. De bijstellingen van het woningbouwprogramma, kunnen de opbrengsten veranderen en de nu geraamde en geplande kosten van bouw- en woonrijp maken.

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 rekening gehouden, waardoor de risico's beperkt zijn.

8.2 Risicobeheersing

Hiervoor is 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 voorbereiding en uitvoering van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimte Ontwikkeling (planning, stedenbouw, grondzaken), Economische Zaken, Ingenieursbureau (Civieltechnische werken) en Financiën 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.