

Gemeente Steenwijkerland

Grondexploitatie Molenkampen III Sint Jansklooster

Toelichting Grondexploitatie

REO
Steenwijk december 2013

Inhoudsopgave

1	SAMENVATTING	3
2	OPPERVLAKTEANALYSE	4
	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	4
	RUIMTEGEBRUIK	4
3	INVESTERINGEN	5
	VERWERVING	6
	BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	6
	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	7
	BEHEERS- EN ADMINISTRATIEKOSTEN	7
	RESERVE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	7
	RESERVE KUNSTOBJECTEN.....	7
	RESERVE PLANSCHADE	7
4	OPBRENGSTEN	8
	KAVELUITGIFTE.....	8
5	UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIEBEREKENING.....	9
	PARAMETERS	9
	FASERING	9
6	RESULTATEN.....	10
7	RISICO'S EN RISICOMANAGEMENT	11
	RISICO'S	11
8	CONCLUSIE EN VOORSTELLEN.....	12
	CONCLUSIE	12
	VOORSTELLEN.....	12

1 Samenvatting

In de raadsvergadering van 17 december 2013 is het bestemmingsplan Sint Jansklooster - Molenkampen III aan de raad ter vaststelling voorgelegd. In dit voorstel wordt de bijbehorende grondexploitatie eveneens ter vaststelling aangeboden. De locatie in Sint Jansklooster zal worden herontwikkeld een woonwijk waar vanuit de grondexploitatie wordt uitgegaan van 38 kavels.

In het verleden zijn reeds gronden aangekocht om woningbouw in Sint Jansklooster mogelijke te maken. Om volkshuisvestelijke en economische redenen wordt daarom gekozen voor een actief grondbeleid.

In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van de locatie Molenkampen III inzichtelijk gemaakt en wordt een uitvoeringskrediet aangevraagd.

Op basis van het definitieve stedenbouwkundig plan is voor de realisatie van de locatie Molenkampen III een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten en fondsafdrachten. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte wordt gegeneerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht.

Dit voorstel wordt in de eerste raadsvergadering van 2014 ter vaststelling aangeboden. Het opstellen van de grondexploitatie en deze toelichting daarop is in 2013 gebeurd. Derhalve hebben alle kosten en opbrengsten in deze grondexploitatie prijspeil 2013. Conform de reguliere rekenmethodiek worden de kosten voor 2014 en verder geïndexeerd zoals in de Meerjarenbegroting 2014-2017 is vastgesteld. Omdat de boekwaarden over 2013 bij het opstellen van deze exploitatie nog niet bekend zijn is het rekentechnisch is het niet mogelijk om de exploitatie op te stellen met prijspeil 2014. Op het moment van opstellen van deze exploitatie is al wel duidelijkheid over de grondprijzen per 1 januari 2014. Dit zijn namelijk de grondprijzen van 2013 geïndexeerd, conform de Meerjarenbegroting, met 2%. Daarom zullen de grondprijzen per 1 januari 2014 worden vastgesteld.

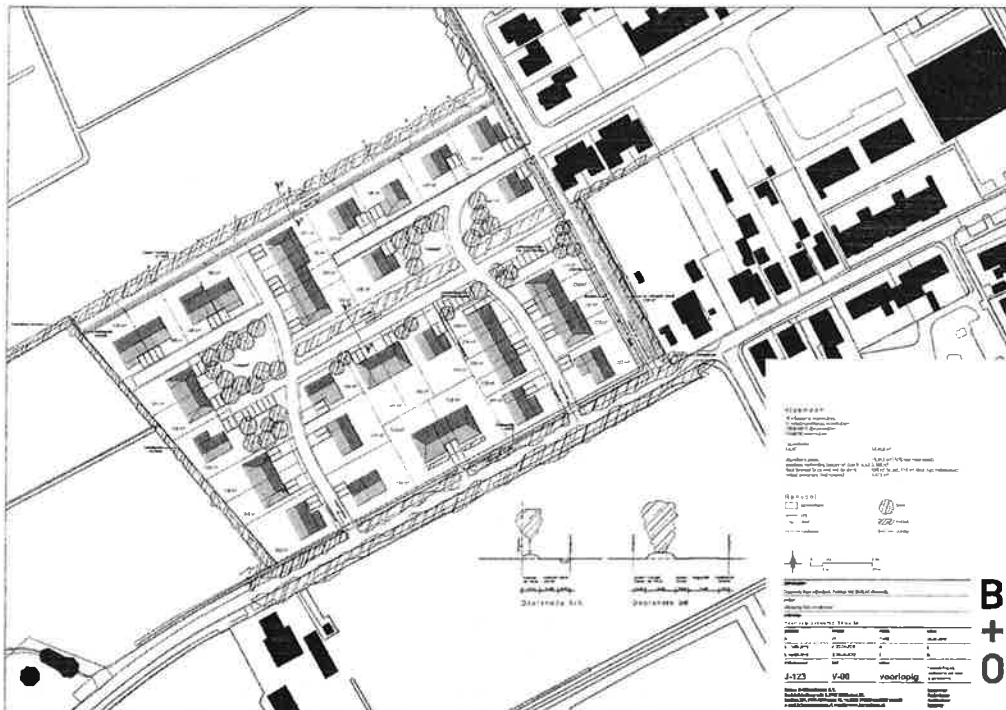
De grondexploitatie van de locatie Molenkampen III kent een voordelig resultaat van € 80.257,- op startwaarde per 1 januari 2013. Op eindwaarde per 31 december 2026 is het saldo € 135.022,- voordelig. Het resultaat van deze grondexploitatie zal per 31 december 2026 verrekend worden met de Algemene Reserve Grondexploitatie.

De grondexploitatie van is op basis van de huidige inzichten reëel geraamd. Dit resulteert in het bovengenoemde resultaat. Dit begrootte resultaat zal ten goede komen aan de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG). De ARG is de buffer die het mogelijk maakt om de risico's van alle projecten binnen het Grondbedrijf af te kunnen dekken.

2 Oppervlakteanalyse

2.1 Stedenbouwkundig plan

De oppervlakteanalyse is uitgevoerd op basis van de verkavelingstekening. In afbeelding 1 is het verkavelingplan aangegeven.



Afbeelding 1: verkaveling Molenkampen III Sint Janslooster

2.1 Ruimtegebruik

Uitgeefbaar	aantal	kavelopp.	oppervlakte	
Sociale huur	-	-	-	0%
Particuliere kavels	26	478,00	12.428	51%
Projectmatige huur en koop	12	268,00	3.216	13%
Kantoren	-	-	-	0%
Bedrijvigheid	-	-	-	0%
subtotaal uitgeefbaar	38		15.644	64%

Verharding	lengte/aantal	breedte	oppervlakte	
woonstraat	542,00	5,00	2.710	11%
parkeren	19,00	12,50	238	1%
subtotaal verharding			2.948	12%

Groen			oppervlakte	
groen			1.935	8%
houtwalstructuur	313	9,00	2.813	12%
subtotaal groen			4.748	20%

Water			oppervlakte	
sloten	503	2,00	1.006	4%
subtotaal groen			1.006	4%

TOTAAL RUIMTEGEBRUIK			24.345	100%
-----------------------------	--	--	---------------	-------------

3 Investerings

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten hebben prijspeil 1 januari 2013 en zijn exclusief B.T.W. Deze kosten worden per 1 januari 2014, conform de meerjarenbegroting geïndexeerd met 3%. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd. De totale kosten, inclusief kostenstijging, komen hiermee op € 2.256.001,- exclusief B.T.W. (zie tabel 1).

Naast de genoemde kosten, inclusief kostenstijging, wordt er ook nog een rente toegerekend aan de grondexploitatie ter hoogte van € 414.998,-. Hiermee komen de totale kosten, inclusief kostenstijging en rentetoerekening op € 2.670.999,-.

In tabel 1 zijn de kosten, inclusief kostenstijging, van de grondexploitatie weergegeven.

Omschrijving kosten	Totaal	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren
Verwerving grond/o.g. en bijk.kost.	615.591	480.006	135.585
Sloopkosten	-	-	-
Saneringskosten	-	-	-
Grondwerken	78.776	-	78.776
Rioleringen	345.951	-	345.951
Aanleg wegen	363.674	-	363.674
Aanleg groen	120.141	-	120.141
Verlichting en brandkranen	60.912	-	60.912
Kunstwerken	-	-	-
Planontwikkelingskosten	464.776	158.594	306.182
Doorbelasting rente	107.070	107.070	-
Rente kortlopende geldleningen	-	-	-
Beheers- en adm. kosten (doorberek.)	52.446	20.694	31.752
Niet verrekenbare BTW	-	-	-
Reserve bovenwijkse voorzieningen	24.874	-	24.874
Reserve acquisitie	-	-	-
Reserve kunstobjecten	4.112	-	4.112
Reserve planschade	17.678	-	17.678
Reserve onderhoud afgesl. exploitaties	-	-	-
kosten	2.256.001	766.363	1.489.637
Rente toerekening:	414.998	-	414.998
Totale kosten incl. kostenstijging en rente	2.670.999		

Tabel 1: kosten, inclusief kostenstijging

In tabel 1 wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten in de grondexploitatie zijn opgenomen. De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2013 bedragen

€ 766.363,- en bestaan hoofdzakelijk uit grondaankopen, rentekosten en planontwikkelingskosten. Als basis voor de kostenraming is de stedenbouwkundige verkaveling gebruikt (zie afbeelding 1). In het onderstaande worden de belangrijkste posten toegelicht.

3.1 Verwerving

Voor de ontwikkeling van Molenkampen III heeft de gemeente in het verleden grond verworven. Een deel van de aangekochte gronden bleek overtollig te zijn voor het huidige plan. Bij de jaarrekeningen van 2012 is een deel van de aangekochte grond overgebracht naar de strategische voorraad en daar afgewaardeerd naar agrarische waarde. De grond die momenteel deel uit maakt van het plan heeft een boekwaarde van ca. € 480.000,-. Daarnaast is rekening gehouden met planschade en het schadeloos stellen van een pachter. De totale kosten voor verwerving bedragen € 616.000,-.

3.2 Bouw- en woonrijp maken

Hieronder worden per onderdeel de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken weergegeven.

Grondwerk

Om bouwrijpe kavels te kunnen verkopen dient de locatie te worden geëgaliseerd en waar nodig opgehoogd. Ook zal er een sloot moeten worden aangelegd. De totale kosten voor dit grondwerk zijn geraamd op ca. € 79.000,-

Rioleringen

In het gehele plangebied wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt ondergronds afgevoerd. Ook is rekening gehouden met de aanleg van huisaansluitingen vanaf de hoofdriolering tot de kavelgrens. De geraamde kosten voor het aanleggen van de rioleringen bedragen circa € 346.000,-.

Aanleg wegen

In het plan zullen de woonstraten en parkeervoorzieningen aangelegd moeten worden. Voor de woonstraten is een gemiddelde profielbreedte van 5 meter gehanteerd. De totale kosten voor de aanleg van verharding worden geraamd op circa € 364.000,-.

Aanleg groen

Voor groenvoorzieningen wordt gerekend met de aanleg van buurtgroen. Ook zullen er diverse houtwallen worden aangelegd. De totale kosten zijn geraamd op circa € 120.000,-

Openbare verlichting en brandkranen

Voor het aanleggen van verlichting binnen het plangebied is een bedrag geraamd van circa € 61.000,-.

3.3 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de Notitie Planontwikkelingskosten. Voor ontwikkelingen in woningbouw geldt dat een percentage van 22% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten. Daarnaast zijn nog bedragen opgenomen voor de begeleiding van de gronduitgifte. In totaal bedragen de plankosten ca. € 465.000,-. Hiervan is reeds € 159.000,- aan kosten gemaakt.

3.4 Beheers- en administratiekosten

Voor beheers- en administratiekosten is een bedrag opgenomen overeenkomstig de reguliere 2,25% van de investeringskosten.

3.5 Reserve bovenwijkse voorzieningen

Volgens de binnen de gemeente Steenwijkerland gebruikelijke methode van toerekening wordt een bedrag van € 1,59 per vierkante meter uitgeefbaar oppervlak afgedragen aan de reserve bovenwijkse voorzieningen.

3.6 Reserve kunstobjecten

Volgens de binnen de gemeente Steenwijkerland gebruikelijke methode van toerekening wordt een percentage van 0,47% van de kosten bouw- en woonrijp maken afgedragen aan de reserve kunstobjecten.

3.7 Reserve planschade

Volgens de binnen de gemeente Steenwijkerland gebruikelijke methode van toerekening wordt een bedrag van € 1,13 per vierkante meter uitgeefbaar oppervlak afgedragen aan de reserve planschade.

4 Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2013. Deze opbrengsten worden per 1 januari 2014, conform de meerjarenbegroting geïndexeerd met 2%. De totale opbrengsten bedragen € 2.806.021,- exclusief B.T.W. (zie tabel 2). De opbrengsten bestaan uit reeds ontvangen opbrengsten en opbrengsten die nog moeten worden ontvangen. De reeds ontvangen opbrengsten per 1 januari 2013 bedragen € 8.165,- en bestaan uit ontvangen pacht.

In paragraaf 4.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit kaveluitgifte.

Omschrijving opbrengsten	Totaal	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren
Sociale huur	-	-	-
Particuliere kavels	2.354.649	-	2.354.649
Projectmatige huur en koop	443.207	-	443.207
Kantoorlocatie	-	-	-
Bedrijvigheid	-	-	-
Overige opbrengsten van gronden	-	-	-
Huur van terreinen	8.165	8.165	-
Pachten	-	-	-
Algemene reserve Grondexploitatie	-	-	-
Bijdragen Algemene Dienst	-	-	-
Investeringsbijdrage Rijk	-	-	-
Overige inkomensoverdrachten	-	-	-
Overige inkomensovd. van de Overheid	-	-	-
opbrengsten	2.806.021	8.165	2.797.856

Tabel 2: totale opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging

4.1 Kaveluitgifte

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2014.

De totale grondopbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, uit gronduitgifte bedragen € 2.797.856,-. Deze zijn opgebouwd uit kavels voor rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De grondprijzen voor de verschillende typen zijn als volgt (prijspeil 2014):

woningbouw	opp. uitgeefbaar	aantallen	e.h.	grondprijs per e.h.
rij sociale huur	-	-	st	€ 10.000
rij koop	3.216	12	m2 uitg	€ 122
2 onder 1 kap koop particulier	5.206	12	m2 uitg	€ 168
2 onder 1 kap koop projectmatig	-	-	m2 uitg	€ 168
vrijstaand koop particulier	7.222	14	m2 uitg	€ 168
vrijstaand koop projectmatig	-	-	m2 uitg	€ 168
TOTAAL	15.644	38		

5 Uitgangspunten grondexploitatieberekening

5.1 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 2013 is het rentepercentage 4,25% voor de rest van de looptijd wordt een rentepercentage van 3,75% gehanteerd. Dit is het rentepercentage dat is bepaald conform de Begrotingscirculaire 2014-2017.

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 2,0% 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 2013 tot en met 2026.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2013. Per 1 januari 2014 worden de kosten met 3,0% per jaar geïndexeerd en de opbrengsten met 2,0% per jaar.

5.2 Fasering

De planning is gericht op het afronden van de procedures en het bouwrijp maken in 2014, waarna gestart kan worden met de gronduitgifte.

De gronduitgifte is geraamd in de periode 2014-2026. Dit betekent een gemiddelde uitgifte van ca. 3 kavels per jaar.

6 Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten is het resultaat op startwaarde (per 1 januari 2013) € 80.257,- voordelig. Op eindwaarde per 31 december 2026 is het saldo € 135.022,- voordelig. Het gecalculeerde resultaat zal per 31 december 2026 verrekend worden met de Algemene Reserve Grondexploitatie.

7 Risico's en risicomanagement

7.1 Risico's

In elke grondexploitatieberekening zitten een aantal risico's en onzekerheden. Deze zijn onder te verdelen in algemene projectrisico's, kwalitatieve en kwantitatieve risico's.

Risicomanagement is het op een systematische wijze procesmatig kwalificeren en kwantificeren van risico's en het formuleren van beheersmaatregelen. Het gaat om een instrument waarmee bepaald kan worden welke risico's er zijn, wat de kans is dat ze zich voordoen en wat het effect ervan kan zijn. Zoals in de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid is vastgesteld zal de inschatting van de risico's en het risicomanagement gebeuren volgens een methodiek die gebaseerd is op de Risan-methode. Hiervoor is een model opgezet.

De risico's en de beheersmaatregelen zijn in de bijlagen weergegeven. Dit overzicht zal gedurende de looptijd periodiek worden bijgewerkt en waar nodig aangepast.

De risico-inschatting voor het project Molenkampen III bedraagt momenteel € 117.500,-. Dit bedrag maakt onderdeel uit van de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG). De ARG is de buffer die het mogelijk maakt om de risico's van alle projecten binnen het Grondbedrijf af te kunnen dekken.

8 Conclusie en voorstellen

8.1 Conclusie

- De exploitatie heeft een resultaat op startwaarde (per 1 januari 2013) € 80.257,- voordelig. Op eindwaarde per 31 december 2026 is het saldo € 135.022,- voordelig. Met het voordelige resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.
- Het gecalculeerde resultaat zal per 31 december 2026 verrekend worden met de Algemene Reserve Grondexploitatie.

8.2 Voorstellen

Op basis van de grondexploitatie is een uitvoeringskrediet benodigd van € 1.910.999,-. Het krediet wordt aangevraagd voor de boekwaarde van de kosten per 1-1-2013 en de nog te maken kosten vanaf 1 januari 2013 inclusief kostenstijging en rente. In tabel 4 wordt de kredietaanvraag onderbouwd.

Kredietaanvraag		
Boekwaarde kosten per 1-1-2013	€	766.363
Totaal nog te maken kosten excl kostenstijging v.a. 1-1-2013	€	1.343.089
Uitgavenstijging	€	146.549
Totaal nog te maken kosten incl kostenstijging v.a. 1-1-2013	€	1.489.637
Rentetoerekening	€	414.998
Totaal benodigd krediet	€	2.670.999
Af: Krediet grondaankoop raad 1-9-2009	€	680.000
Af: Voorbereidingkrediet raad 1-9-2009	€	80.000
Per saldo benodigd uitvoeringskrediet	€	1.910.999

Tabel 4: kredietaanvraag

Op basis van het hiervoor vermelde wordt voorgesteld om;

- de grondexploitatie Molenkampen III Sint Jans klooster met een totale investering van € 2.670.999,- vast te stellen,
- de grondprijzen (prijspeil 1 januari 2013) als volgt vast te stellen;
 - voor rijwoningen € 122,- per m2 excl. BTW
 - voor twee-onder-één-kapwoningen op € 168,- per m2 excl. BTW
 - voor vrijstaande woningen op € 168,- per m2 excl. BTW,
- het nog resterende benodigde uitvoeringskrediet van € 1.910.999,- (€ 2.670.999 -/- € 680.000 -/- € 80.000) beschikbaar te stellen ten laste van de onder 1 genoemde grondexploitatie en daarvoor de begroting te wijzigen. Dekking van het totale krediet vindt plaats vanuit de toekomstige grondopbrengsten;
- het gecalculeerde resultaat ad € 135.022,- voordelig per 31 december 2026 te verrekenen met de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Bijlage 1: vertrouwelijke detailberekeningen grondexploitatie.