



Parck de Beeck

Grondexploitatie

Opdrachtgever : Gemeente Bergen

Versie : 1.0

Status : CONCEPT ter vaststelling

Datum : 15 augustus 2022

Contactpersoon : Selina Lüchtenborg

de **BUCH** beschrijft!

INHOUDSOPGAVE

1	Projectomschrijving	1
1.1	Algemeen.....	1
1.2	Locatie, ruimtegebruik en programma.....	1
1.3	Resultaat.....	2
2	Financiële raming.....	2
2.1	Parameters	2
2.2	Kosten	3
2.2.1	Boekwaarde.....	3
2.2.2	Verwervingen.....	3
2.2.3	Bouw- en woonrijp maken	3
2.2.4	Plankosten	4
2.3	Opbrengsten.....	4
2.4	Fasering	4
2.5	Risico's.....	4

1 PROJECTOMSCHRIJVING

1.1 Algemeen

Deze notitie gaat in op de financiële aspecten van de ontwikkeling Parck de Beeck in Bergen. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling naar woningbouw.

De gemeente Bergen heeft een actieve rol in de realisatie na vaststelling van het bestemmingsplan en heeft alle gronden binnen het plangebied in bezit. De gemeente geeft opdracht voor het bouw- en woonrijp maken en verzorgt zelf de uitgifte van de grond aan derden. De hierbij behorende grondexploitatie dient enerzijds als onderbouwing voor het bestemmingsplan dat het kostenverhaal is verzekerd en is anderzijds het financiële kader voor de gebiedsontwikkeling. De kosten en opbrengsten worden geraamd en in de tijd gezet (gefaseerd). Door middel van de dynamische eindwaardeberekening wordt tegen een actueel prijspeil een resultaat gepresenteerd.

1.2 Locatie, ruimtegebruik en programma

Het bestemmingsplan en exploitatiegebied Parck de Beeck betreft de bouw van 152 woningen op de voetbalvelden van de voormalige voetbalclub BSV en op de grond tegenover De Beeck waar het voormalig uitvaartcentrum staat. Van de 152 woningen worden er 110 gerealiseerd als appartement en 42 als grondgebonden woning. De 76 sociale huur appartementen zullen in bezit komen van Kennemerwonen. Het betreft hier sociale huur. Voor het middenhuursegment worden 44 appartementen gerealiseerd. De grondgebonden woningen, 32 stuks, worden koopwoningen met een maximale prijs van € 400.000 (prijspeil 2019). Het plan gaat uit van vijf appartementengebouwen in de noordwesthoek van het gebied. Hierdoor wordt maximale afstand tot omliggende bestaande woningen en het buitengebied gecreëerd. Ieder appartementengebouw heeft 22 appartementen en bergingen per gebouw. De grondgebonden woningen liggen voornamelijk in de zuidoosthoek nabij de Kerkedijk en Oudburghweg. Deze woningen zijn zodanig bestemd dat uitbreiding van de woningen niet mogelijk is, zodat ze voor de doelgroep beschikbaar blijven



Figuur 1 Plangebied met exploitatiegrens

Het totale plangebied omvat ca. 4,8 ha grond. Van het netto plangebied is ca. 20% uitgeefbaar, 22% verharding, 42% groen en 16% water.



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan (bron: MB architecten en Sweco)

1.3 Resultaat

Onderstaande tabel geeft een beeld van de resultaten van de grondexploitatie op hoofdlijnen. Een uitgebreidere toelichting van het resultaat volgt in de volgende hoofdstukken.

KOSTENPOSTEN		Totaal
Totaal		4.973.000

OPBRENGSTENPOSTEN		Totaal
Totaal		6.362.000

Saldo nominaal		1.388.000
Saldo Eindwaarde	per 31-12-2026	1.335.000
Saldo Contante waarde	per 1-7-2022	1.221.000

Tabel 1 Resultaat grondexploitatie Parck de Beeck

De nominale kosten zijn in totaal op € 4.973.000 begroot en de nominale opbrengsten op € 6.362.000. Daarmee heeft de grondexploitatie een geprognosticeerd resultaat van € 1.221.000 (contante waarde op prijspeil 1-7-2022). De eindwaarde is € 1.335.000 op 31-12-2026.

2 FINANCIËLE RAMING

De grondexploitatie is de financiële vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp en de voorwaarden vanuit het bestemmingsplan. De kosten en opbrengsten worden geraamd en in de tijd gezet (gefaseerd). Door middel van de dynamische eindwaardeberekening wordt tegen actueel prijspeil een resultaat gepresenteerd.

2.1 Parameters

Een gebiedsontwikkeling duurt langere tijd. In die periode maken de kosten en opbrengsten ook een ontwikkeling door. Om rekening te houden met de tijdseffecten (inflatie, prijsstijgingen, marktrentes etc.) zijn een

de **BUCH** beschrijft!

aantal parameters vastgelegd als aanname voor de toekomst. Deze zijn ook gebaseerd op de prijsontwikkeling en het renteverloop uit het verleden tezamen met prognoses voor de toekomst. Deze zijn door de gemeente Bergen vastgelegd in de Nota Actualisatie Gebiedsontwikkeling 2022 (NAG).

Looptijd Grondexploitatie	NAG 2021
Historisch startjaar	2022
Boekjaar	2022
Eindjaar	2026
Totaal jaren grondexploitatie	5 jaar

Gebruikte parameters grondexploitaties	NAG 2022	2023 en verder
Indexatie kosten (GWW- index)	3,00%	2,25%
Indexatie opbrengsten		
Woningbouw vrije sector	2,00%	2,00%
Woningbouw sociale huur	2,00%	2,00%
Rentepercentage	1,20%	1,20%
Discontopercentage	2,00%	2,00%

2.2 Kosten

De kosten voor de grondexploitatie zijn geraamd op een prijspeil van 01-07-2022. In de volgende paragrafen zijn deze ramingen kort toegelicht. Alle kosten zijn in exclusief BTW tenzij anders omschreven.

2.2.1 Boekwaarde

In de grondexploitatie is de boekwaarde per 1-1-2022 opgenomen. Deze boekwaarde bevat de kosten die in het verleden zijn gemaakt voor bijvoorbeeld de aankoop van grond en plankosten (intern en extern) die zijn gemaakt ter voorbereiding op de vaststelling van de grondexploitatie. Kosten en opbrengsten voor tijdelijk beheer van gronden zijn hierin ook opgenomen.

De boekwaarde voor dit project omvat de waarde van de opstallen op Molenweidjtje 4a.

De boekwaarde bedraagt per 1-1-2022 € 260.000

2.2.2 Verwervingen

Alle gronden zijn al lange periode in bezit van de gemeente en ook door de gemeente geëxploiteerd als sportvelden. Deze gronden zijn als materieel vast actief ingebracht in de grondexploitatie als onderdeel van de boekwaarde.

2.2.3 Bouw- en woonrijp maken

De activiteiten bouw- en woonrijp maken hebben betrekking op de toekomstige inrichting van het gebied. In de fase bouwrijp maken wordt de ondergrondse en tijdelijke bovengrondse infrastructuur aangelegd. Denk hierbij aan de riolering, fundering van wegen en bouwstraten. Ook de grondwerken voor de waterberging zoals wadi's en duikers krijgen vorm. De uitgeefbare kavels worden vlak opgeleverd en eventueel zijn ook de bouwvlakken uitgeteerd zodat de koper kan starten met de bouw van de woningen.

Bij oplevering van de woningen is het wenselijk dat de openbare ruimte is ingericht en zoveel mogelijk afgewerkt. Deze werkzaamheden vallen onder het woonrijp maken. De bouwbestrating wordt verwijderd en de definitieve bestrating wordt aangebracht tezamen met de voetpad en parkeerplekken. Er is uitgegaan van een hoogwaardige inrichting met gebakken materialen.

Gronden worden geëgaliseerd, ingezaaid en het groen wordt aangeplant. Tevens worden de straatverlichting, prullenbakken en bankjes geplaatst.

De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken bedragen ca. € 3.636.000

2.2.4 Plankosten

De plankosten voor gebiedsontwikkeling bestaan uit de inzet van de gemeente en externe inhuur voor voorbereiding en realisatie. Denk hierbij aan het uitwerken van het stedenbouwkundig plan, opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedure. Ook het projectmanagement, participatietrajecten, voorbereiding van bestuurlijke besluitvorming maakt hier onderdeel van uit. De uitwerking van het ontwerp naar bestek en aanbesteding evenals de begeleiding van de realisatiefase (directievoering en toezicht) maken onderdeel uit van de plankosten.

Het verkopen van de gronden inclusief het opstellen van de overeenkomsten en berekeningen vallen eveneens onder de plankosten.

De totale plankosten voor het project zijn bepaald op € 1.065.000 en zijn afgeleid uit andere posten. De algemene plankosten POK en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering) zijn 20% van het bouw- en woonrijp maken. De werkzaamheden met betrekking tot de uitgifte van grond zijn geraamd op 3% over de opbrengsten.

De plankosten voor dit project zijn geraamd op ca. € 1.077.000

2.3 Opbrengsten

Het gebied wordt bestemd voor woningbouw. Het gemeentelijk woonbeleid is hierbij uitgangspunt met het doel een woonwijk betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. De uitgeefbare grond bedraagt 5.860 m² verdeeld over vier categorieën: rij huurwoningen, rij betaalbare koopwoningen, appartementen huurwoningen sociale huur en appartementen huurwoningen middenhuur.

De grondverkoop leveren de inkomsten in de grondexploitatie. Het gemeentelijk grond- en grondprijsbeleid is hierin leidend. Onderstaand is dit nader toegelicht.

	Koop	Huur	Methodiek	Grondprijs pp 2022
Categorie 1	tot € 210.900	tot € 633,25	vast	€ 16.942
Categorie 2	€ 210.900 tot € 255.000	€633,25 tot € 763,47	vast	€ 23.103
Categorie 3a	vanaf € 255.000	€ 763,47 tot € 988,00	residueel	
Categorie 3b		vanaf € 988,00	residueel	

Op basis van de huidige verkaveling en woningtypering is de gemiddelde grondopbrengst komen de totale grondopbrengsten voor de uitgifte van 152 woningen op € 6,36 miljoen.

2.4 Fasering

Een gebiedsontwikkeling is niet binnen 1 jaar gerealiseerd. De looptijd voor een locatie van dergelijke omvang omvat ca. 5 jaar. Dit houdt in dat er gedurende deze periode grond wordt uitgegeven voor gemiddeld ca. 30 woningen per jaar. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn in de tijd gefaseerd.

De start van het bouwrijp maken zal in 2023 plaatsvinden en de start van de uitgifte bouwrijpe kavels vanaf 2023. De grondexploitatie zal tot eind 2026 actief zijn.

2.5 Risico's

Het risico bij gebiedsontwikkeling is dat de kosten hoger worden dan de gecalculerde grondopbrengsten wat in het ergste geval tot een verliesgevend plan leidt en het tekort vanuit de gemeentebegroting gedekt moet worden. De voorliggende grondexploitatie heeft een positieve eindprognose. Toch zijn een aantal scenarios doorgerekend die op kunnen treden. Overall wordt geconcludeerd dat de woningbouw in Parck de Beek financieel haalbaar is.

Voor het bepalen van de marktrisico's zijn er een aantal scenario's doorgerekend en het effect op het projectresultaat (netto contante waarde) bepaald.

	GREX	Kostenstijging	Lagere opbrengsten	Hogere rente
		3,25%	0,00%	2,20%
NCW	1.221.000	1.145.000	969.000	1.211.000
Vershil		-76.000	-252.000	-10.000

Het eerste scenario is een hogere kostenstijging van 1,00%, berekend voor de gehele looptijd. Dit scenario heeft een negatief effect van € 76.000.

In het tweede scenario is rekening gehouden met een stagnatie in de opbrengstenontwikkeling (0,00% in plaats van 3,00%). Dit geeft een verslechtering van de eindprognose met € 252.000. Dit scenario heeft een aanzienlijke impact. De eindprognose blijft nog wel positief.

Voor het laatste scenario is berekend wat het gevolg voor de netto contante waarde is als er met een hogere rente van 1,00% gerekend wordt. Dit bedrag komt neer op een verslechtering met € 10.000.