

**Actualisatie
grondexploitaties
2024**

Gemeente Twenterand



Inhoudsopgave

Algemeen	2
Marktontwikkeling	2
Uitgangspunten	4
Verkoopprijzen	5
Exploitatiegegevens actualisatie 2023	7
Financiële positie	8
Afzetverwachting: Woningbouw	9
Bedrijventerreinen	9
Vennootschapsbelasting	10
Complexen	11
Complexen in exploitatie	
Zuidmaten Oost	11
Smithoek	11
Mozaïek	12
Restkavels woningen	12
Almeloseweg Oost	13
Oosterweilanden	13
Garstelanden Oost	14
Restkavels woningbouw	14

Algemeen.

Voor u ligt de actualisatie van de exploitatieopzetten per 1 januari 2024. In 2023 is het complex Vroomshoop centrum in zijn totaliteit afgerond. De laatste werkzaamheden hebben gezorgd voor een klein negatief resultaat. Andere complexen, zoals de Kruidenwijk waar alles al is verkocht, kunnen nog niet worden afgesloten, aangezien de BBV-voorschriften aangeven dat een complex volledig gerealiseerd moet zijn voor dit kan plaatsvinden.

In juli 2023 is het grondbeleid van de gemeente Twenterand geactualiseerd. De gemeente Twenterand wil een situationeel grondbeleid gaan voeren. Dit betekent dat de gemeente een meer actief grondbeleid wil gaan voeren waar het mogelijk is om ook een leidende rol te kunnen nemen in de huidige woningproblematiek.

Deze vorm van grondbeleid is met name te zien in Vriezenveen, waarvoor een visie is ontwikkeld met daarin ruimte voor woningbouw, bedrijventerrein, perifere detailhandel en alternatieve woningbouw. Deze visie is door de raad worden vastgesteld. Daarbij is een WVG gevestigd op de gronden in dit gebied en zijn ook al de eerste gronden aangekocht. Hier en ook bij het project Westerbouwlanden Noord wil de gemeente zelf woningen ontwikkelen om aan de lokale vraag te kunnen voldoen. Voor andere kernen bestaat er ook het streven een ontwikkelvisie te maken. Zo is er voor de kern Den Ham ook een projectplan aangenomen waarin de gemeente tot een ontwikkelvisie gaat komen.

Marktontwikkeling.

De huidige woningmarkt in Nederland brengt verschillende risico's met zich mee. Hier zijn enkele belangrijke risico's die momenteel spelen:

1. Hogere rentes

Afgelopen tijd zijn de hypotheekrentes gestegen, waardoor het vertrouwen in de woningmarkt tijdelijk daalde. Hierdoor was er gemiddeld een daling van de woningprijzen te zien het vanaf medio 2022. Hiervan wordt verwacht dat deze prijzen op den duur wel weer gaan stijgen. De lonen zijn namelijk gestegen door de krappe arbeidsmarkt en een verlate correctie voor de inflatie, wat weer voor meer bestedingsruimte zorgt bij de consument. De vraag naar woningen zal dus ook weer toenemen hierdoor.

2. Beperkt aanbod.

Er is momenteel een tekort aan woningen op de markt. Dit beperkte aanbod zorgt voor een competitieve markt waarin huizenkopers vaak overbieden en concessies moeten doen. Het beperkte aanbod heeft dus ook een aandeel in stijging van de woningprijzen..

3. Daling in verleende bouwvergunningen

In 2023 zijn er significant minder bouwvergunningen uitgegeven dan de jaren daarvoor. De redenen daarvoor zijn uiteenlopend. Zo hadden de hogere rente en hoge bouwkosten een rol, waardoor de financiële haalbaarheid van plannen in gevaar kwam. Ook zorgen factoren als de stikstofproblematiek, langdurende besluitvormingsprocedures en een krappe arbeidsmarkt voor een langere looptijd waarin woningbouwprojecten worden gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat het aanbod de komende jaren nog krap blijft. Momenteel worden er veel plannen ontwikkeld door gemeenten die ondersteund worden door het Rijk, maar het effect hiervan zien we pas over een paar jaren terug.

Door het zogenaamde Didam-arrest moeten we als overheid transparanter de kavels in de markt gaan brengen. Het principe van wie het eerst komt, het eerst maalt kan niet meer. Verder wordt de ruimte om verder te ontwikkelen schaarser, terwijl de vraag naar woningen nog steeds hoog is.

In relatie tot het Didam-arrest er in eerste instantie voor de uitgifte van bedrijventerreinen uitgifte criteria opgesteld. Hierbij wordt iedereen in de gelegenheid gesteld in te schrijven op een kavel en op basis van objectieve criteria, zoals de bijdrage aan de werkgelegenheid en een duurzame bouw van het bedrijfspand, wordt de meest geschikte koper uitgenodigd de kavel te kopen. Bij de uitgifte van het project Oosterweilanden zijn voor het eerst conform het nieuwe uitgiftebeleid kavels in de verkoop gezet.

Uitgangspunten actualisatie.

Voor de actualisatie van de exploitaties van de verschillende plannen zijn de volgende parameters aangehouden:

1. De rentetoerekening vast te stellen op 1,1%.
2. Stijgingspercentage van de kosten te stellen op 5 % per jaar en na 2 jaar op 2%
3. Stijgingspercentage van de kosten voor eigen personeel te handhaven op 5,5%
4. Percentage onvoorzien te handhaven op:
 - Eerste verkennende berekening 20%
 - Bestekberekeningen 15%
 - Actualisatie lopende complexen 10%.
5. Percentages onvoorzien overige kosten te handhaven op:
 - 5% bij uitgifte gronden tot 50%
 - 3% bij uitgifte gronden van 51 tot 75%
 - 2% bij meer dan 75% uitgegeven grond.
6. Toerekening eigen personeel is in 2023 in totaal €270.711
 - Aan woningbouw in totaal € 238.435= per jaar
 - Aan bedrijventerreinen in totaal € 32.726= per jaar
7. Voor het maken van bestekken door derden 5% van de kosten van bouw en woonrijp maken.
8. Website, communicatie en reclame
 - € 1.500 bij start van het project
 - € 250 jaarlijks voor actualisatie.
9. Uitgifte tempo voor de bedrijventerreinen stellen op 2 ha. per jaar en het tempo voor woningbouwkavels ongewijzigd te laten.
10. De uitgifteprijs hanteren conform de grondprijzenbrief van de gemeente Twenterand

Verkoopprijzen

De verkoopprijzen zoals deze door het college zijn vastgesteld in de Grondprijzenbrief:

In deze nota worden puntsgewijs de prijzen per m2 (excl. Btw) voor stukken grond gegeven in de gemeente Twenterand. De prijzen zijn beschreven in bandbreedtes, zodat er enige onderhandelingsruimte blijft. Er wordt een prijs gegeven per type bestemming van de grond. Voor lopende projecten waarin nog woning- of bedrijfskavels worden uitgegeven zijn ook specifieke prijzen toegekend.

Woningbouw

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| • Kavel woning sociale huur | €150-€190 p/m2 |
| • Kavel betaalbare woning (< 355.000) | €200-€250 p/m2 |
| • Kavel vrije sector | €270-€320 p/m2 |
| • Kavel Mozaïek Vriezenveen | €290-€310 p/m2 |

Bedrijfskavels

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| • Kavel Oosterweilanden | €110-€130 p/m2 |
| • Kavel Almelseweg-Oost | €85-€115 p/m2 |
| • Kavel Garstelanden | €80-€100 p/m2 |
| • Bedrijventerreinen < 3 ha | €80-€100 p/m2 |
| • Bedrijventerreinen > 3 ha | €90-€130 p/m2 |

Snippergroen

Een stuk snippergroen is een klein perceel tot de grootte van 150m2. Mogelijkheden om een dergelijk stuk van de gemeente over te nemen als particulier staan beschreven in de Beleidsnota Uitgifte Openbaar groen.

- | | |
|----------------|----------|
| • Snippergroen | €80 p/m2 |
|----------------|----------|

Erfpacht

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| • Gronden uitgegeven in erfpacht | 5% van de verkoopwaarde |
|----------------------------------|-------------------------|

Maatschappelijk (verkoop)

Gronden in gebruik voor maatschappelijke doeleinden zijn breed van begrip. In dit geval zal er dus geen algemene prijs worden vastgesteld. Verkoop van deze gronden komt weinig voor. De verkoopwaarde zal in dit geval worden bepaald door een taxatierapport. Verhuur van maatschappelijke gronden gebeurt op 5% van de economische waarde.

Sport

Gronden die worden gebruikt in het kader van sportdoeleinden worden normaliter verhuurd aan sportverenigingen. Hierin zal tot 5% van de realisatiewaarde van de grond als huurprijs worden aangehouden.

- | | |
|---------|--------------------------------|
| • Sport | tot 5% van de realisatiekosten |
|---------|--------------------------------|

Recht van opstal

Voor het hebben van een recht van opstal op gemeentegrond wordt een onderscheid gemaakt in de grondkosten voor commercieel en niet-commercieel gebruik. Dit betreft een jaarlijkse vergoeding.

- | | |
|---|-----------------|
| • Recht van opstal (niet commercieel gebruik) | tot €2-, per m2 |
| • Recht van opstal (commercieel gebruik) | tot €5-, per m2 |

Zendmasten

Voor het plaatsen van zendmasten is een aparte vorm van recht van opstal nodig.

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Retributie recht van opstal zendmast | €5000 per zendmast per jaar |
|--|-----------------------------|

- Retributie extra gebruiker zendmast €1000 per extra gebruiker per jaar

Standplaatsen/(tijdelijk) gebruik grond (APV, precario)

Het plaatsen van voorwerpen onder, op of boven gemeentelijke grond is volgens artikel 2:10 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Twenterand verboden. Hiervoor kan een ontheffing worden aangevraagd bij de gemeente. De tarieven hiervoor zijn in andere verordeningen vastgesteld

Verhuur restgronden (per m2 per jaar)

Bij bepaalde kavels die de gemeente tijdig niet in gebruik heeft kan een verhuurovereenkomst worden opgesteld. Hierbij bestaat een onderscheid tussen commercieel en particulier gebruik en de verhuur van graslanden. Voor het opstellen van een huurovereenkomst bestaat een vast opstelbedrag van €80-, die eenmalig is

- | | |
|--|--------------------------|
| • Huur o.b.v commercieel gebruik | €15-, p/m2 |
| • Huur o.b.v particulier/maatschappelijk gebruik | €10-, p/m2 |
| • Huur van grasland | €0,50-, p/m2 |
| • Minimumprijs voor het opstellen van een overeenkomst | €80-, eenmalige bijdrage |

Nutsvoorzieningen

Verkoop van de grond ten behoeve van het plaatsen van energievoorzieningen kent een eigen grondprijs. Deze wordt bepaald op €150 per m2

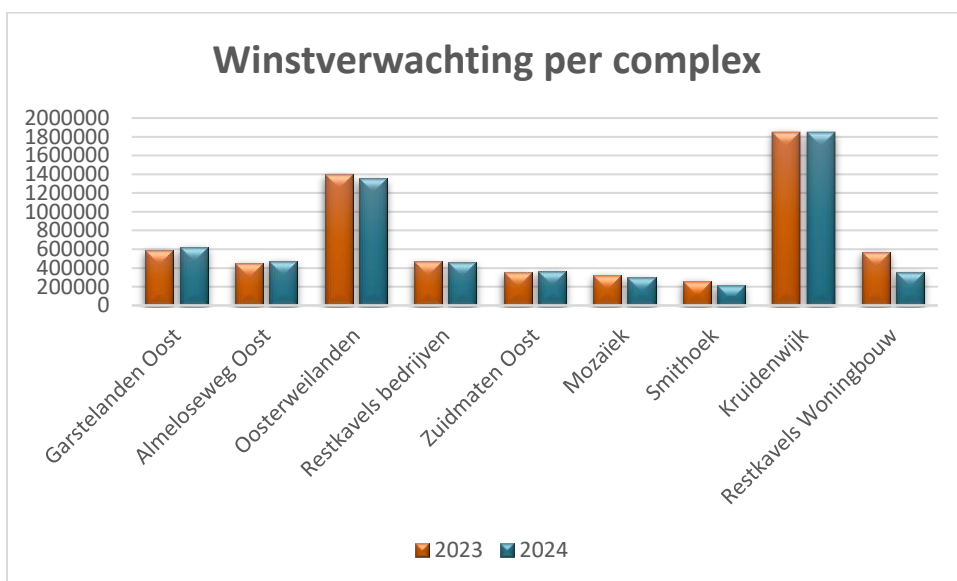
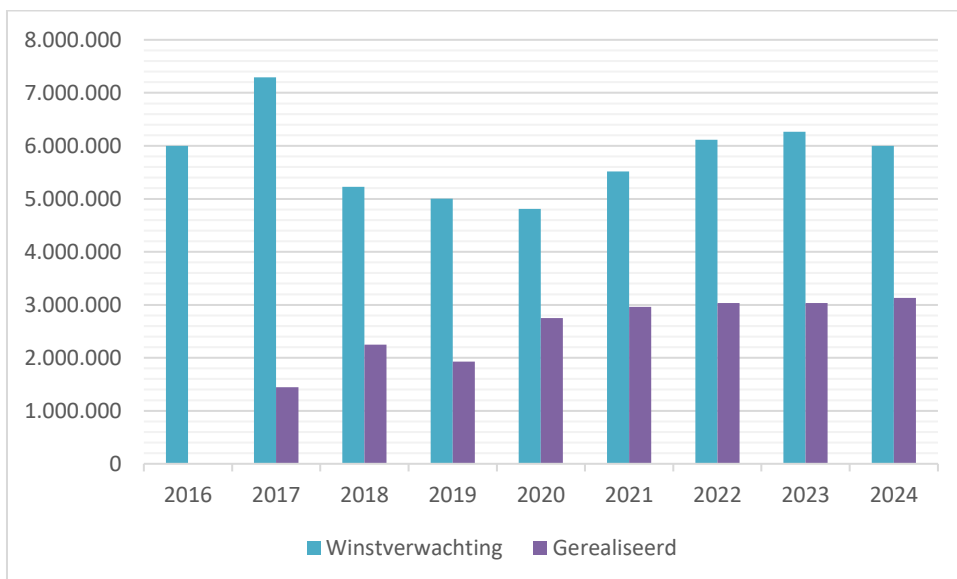
- Nutsvoorzieningen €150-, p/m2

Exploitatiegegevens actualisatie 2023

Onderstaand vindt u de geactualiseerde cijfers.

Totaal exploitaties

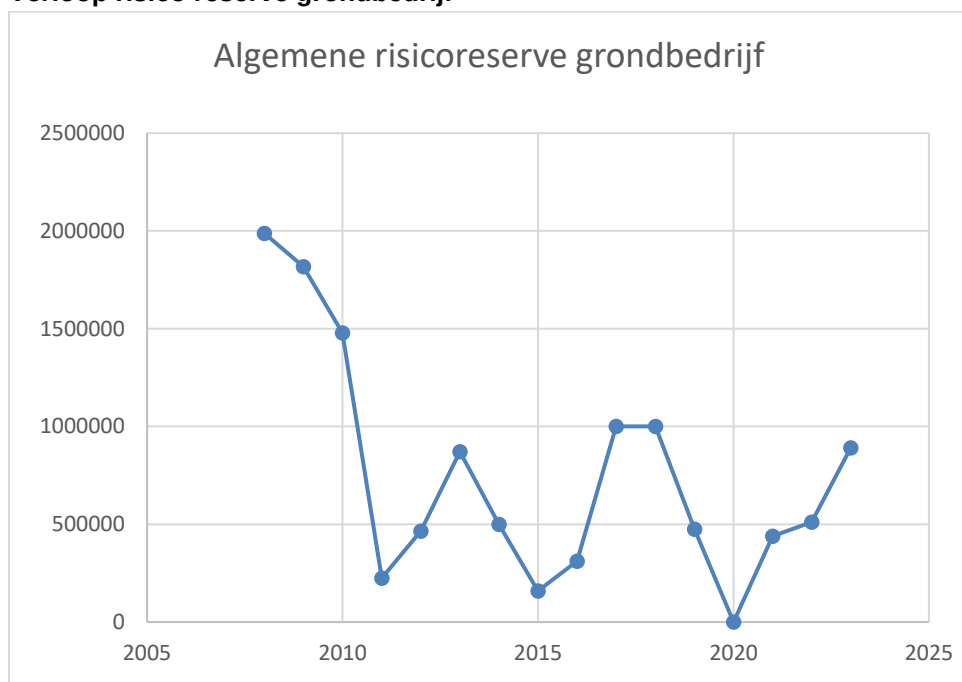
Winstverwachting 2022	6.267.054
Winstverwachting 2023	<u>5.997.381</u>
Daling	269.673



Veel complexen laten een daling zien in het verwachte resultaat. Dit komt door reeds afgesproken verkoopprijzen en een stijging van de kosten. Daarnaast is de samenwerking voor de visserswoningen opgezegd en daarmee is de verwachte opbrengst van €200.000 hiervoor weg en draagt daardoor ook bij aan de daling in de winstverwachting. Wel is er op het Mozaïek en Garstelanden een groot deel van de opbrengsten gerealiseerd in 2023.

Financiële Positie

Verloop risico reserve grondbedrijf



Het resultaat van 2023 a € 378.605 is toegevoegd aan de reserve

Verloop voorziening verliezen grondbedrijf



Er zijn geen voorziene verliezen. De voorziening is derhalve € 0,=

Woningbouw

In €									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Zuidmaten Oost	1.138.706	1.526.321	1.326.321	354.405	354.405	0	0	0	0
Smithoek	1.362.127	0	0	0	0	0	0	0	0
Mozaïek	270.600	210.900	0	0	0	0	0	0	0
Restkavels	205.905	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	2.977.338	1.737.221	1.326.321	354.405	354.405	0	0	0	0

in m2									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Zuidmaten Oost	4.585	6.146	5.341	1.427	1.427	0	0	0	0
Smithoek	4.466	0	0	0	0	0	0	0	0
Mozaïek	902	703	0	0	0	0	0	0	0
Restkavels	1116	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	11.069	6.849	5.341	1.427	1.427	0	0	0	0

Bedrijventerreinen

In €									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Garstelanden	219.095	0	0	0	0	0	0	0	0
Almeloseweg	0	336.809	0	0	0	0	0	0	0
Oosterweilanden	2.158.641	1.851.468	1.851.468	0	0	0	0	0	0
Restkavels	0	435.420	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	2.377.736	2.623.697	1.851.468	0	0	0	0	0	0

in m2									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Garstelanden	2.578	0	0	0	0	0	0	0	0
Almeloseweg	0	3.396	0	0	0	0	0	0	0
Oosterweilanden	15.879	13.679	13.679	0	0	0	0	0	0
Restkavels	0	5.332	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	18.457	22.407	13.679	0	0	0	0	0	0

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting ingevoerd voor de gemeentelijke exploitaties van de complexen in het grondbedrijf. Jaarlijks moet over de winst 15% tot 25 % aan belasting betaald worden. De verwachting is echter dat de gemeente Twenterand geen VPB belasting verschuldigd zal zijn.

Winstneming

De BBV-voorschriften schrijven voor dat jaarlijks de winsten moeten worden genomen. Dit op basis van de formule:

Winstverwachting x % gerealiseerde kosten t.o.v. de totale kosten x % gerealiseerde verkopen t.o.v. totale verkopen.

In de begroting 2024 en verder zijn geen verwachte winsten opgenomen vanuit de complexen ter dekking van tekorten op de begroting.

Complexen.

Onderstaand wordt per complex ingegaan op de actualiteit.

Zuidmaten Oost

De 4^e fase van Zuidmaten Oost ligt momenteel stil door een bezwaar waar de gemeente en de bezwaarmaker niet minnelijk zijn uitgekomen. Het bezwaar staat momenteel in de wacht bij de Raad van State en wacht op een besluit hier tot het plan verder in uitvoering kan.



situatie per 1-1-24

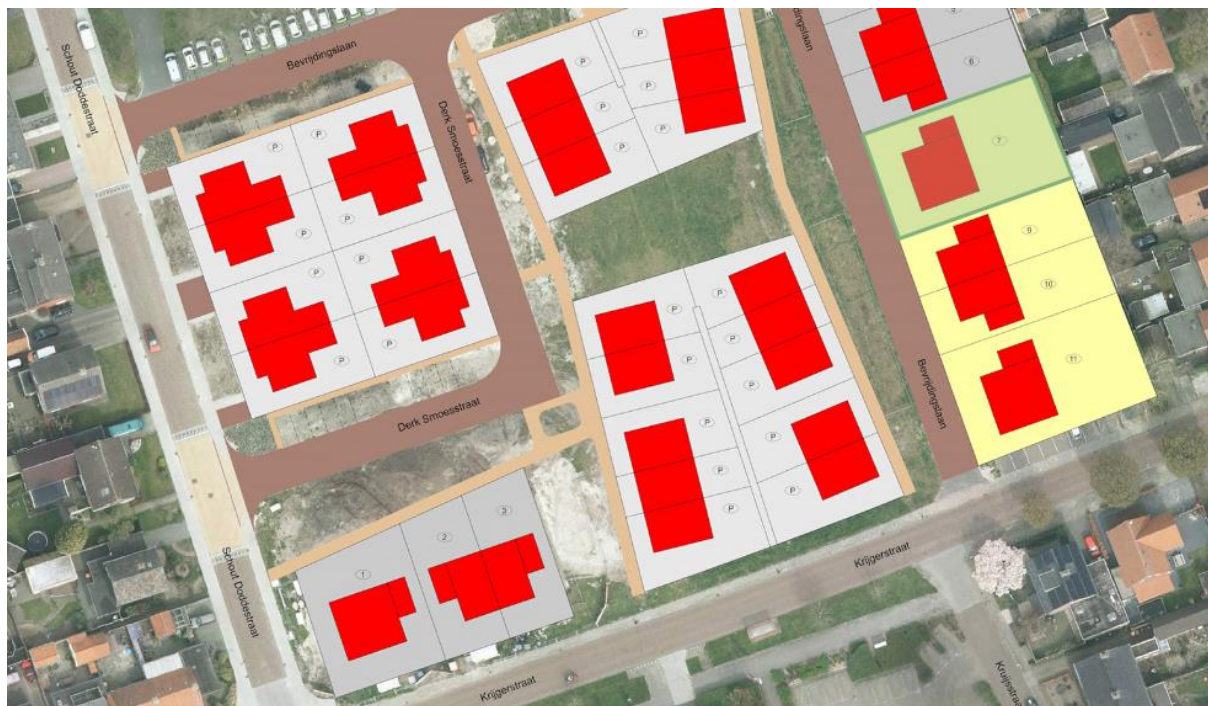
Smithhoek

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en heeft geen zienswijzen ontvangen. Momenteel is het wachten op vaststelling door de gemeenteraad. Bij een positief besluit kan verder worden gegaan met de uitvoering en komt ook de betaling van de grondprijs aan de gemeente aan bod.



Mozaïek

Het middendeel en wat enkele kavels zijn verkocht in het afgelopen jaar. Enkel de kavels aan de Bevrijdingslaan (in het geel) worden nog verkocht. Hiervoor zijn de sloopwerkzaamheden voor de gymzaal aan de Krijgerstraat gestart waarna de kavels gereed kunnen worden gemaakt voor verkoop. Hierna kan het woonrijp maken van het plangebied worden afgerond.



Situatie per 1-1-24

Restkavels woningen

Van de 2 kavels in Bruinehaar is er 1 in optie genomen. Voor het andere kavel wordt nog gezocht naar een koper. Daarnaast is de samenwerking met de ontwikkelaar vanuit zijn kant opgezegd. Hier wordt gezocht naar een juiste juridische afhandeling van de samenwerking.

Kruidenwijk en Vroomshoop Oost zijn geheel verkocht. Wachten is hier nog op het woonrijp maken van het laatste gedeelte. Zodra de bouwwerkzaamheden van de laatste woningen dit toelaat zal dit worden uitgevoerd.

Almeloseweg Oost



Situatie per 1-1-2024

Enkel kavel 1 staat nog in de verkoop. Deze was afgelopen jaar nog in optie, maar de optant heeft hier vanaf gezien. Bij verkoop van dit kavel en afronding van de resterende werkzaamheden kan dit complex worden afgerond.

Oosterweilanden



Situatie 1-1-2024

In Oosterweilanden is eind 2023 de eerste verkoopprocedure voor de 2^e fase gestart. Hierin werden potentiële kopers voor het eerst getoetst aan het nieuw opgestelde uitgiftebeleid. Dit heeft geresulteerd in 3 kavels die momenteel in optie zijn genomen. De rest van de kavels zal middels dezelfde procedure weer in de verkoop worden gezet komende periode. Daarnaast staat ook het realiseren van het inrichtingsplan voor beide fasen op de planning.

Garstelanden IV

In Garstelanden is met 3 partijen overeengekomen om de resterende grond aan hen te verkopen met een aangepaste verkaveling. Dit heeft invloed op de verdere werkzaamheden voor het woonrijp maken van het bedrijventerrein, omdat de inrichting hierdoor aangepast dient te worden. Momenteel wordt er gewerkt aan een projectplan waarin het afronden van de werkzaamheden op het bedrijventerrein wordt beschreven in combinatie met de revitalisatie van het bedrijventerrein. Hiermee wordt gewerkt richting een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Restkavels bedrijven

Voor de beschikbare grond in Vroomshoop heeft de gemeente plannen om deze zelf te gaan gebruiken voor uitbreiding van de gemeente. Hier is nog geen besluit over genomen waardoor dit complex nog niet kan worden afgesloten.

