

Emmeloord, 6 november 2007.

Onderwerp

Exploitatieopzet bij het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Munt II-2.

Voorgenomen besluit

1. De exploitatieopzet voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Munt II-2 vaststellen.
2. De voor bedrijventerrein bestemde gronden, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie A nummer 1342 gedeeltelijk, totaal groot 326.955 m², zoals op de tekening 3-9-1-07.134 is aangegeven, gelegen in het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Munt II, fase 2 2005, uitgeven tegen prijzen welke niet lager zijn dan in dit besluit genoemd.

De minimumprijzen bedragen:

- € 37,- per m², exclusief BTW, voor de grootschalig uit te geven grond en op de tekening aangeduid met prijscategorie IV;
- € 73,50 per m², exclusief BTW, voor de grond welke gelegen is op een zichtlocatie en op de tekening aangeduid met prijscategorie I;
- € 56,- per m², exclusief BTW, voor de overige grond en op de tekening aangeduid met prijscategorie II.

Advies raadscommissie

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Munt II, fase 2 2005" is inmiddels onherroepelijk geworden. Een door de gemeenteraad vast te stellen exploitatieopzet biedt het financiële kader voor de planuitvoering.

In deze opzet wordt in financiële zin opgenomen wat al is besloten en uitgevoerd en wat er de toekomst te wachten staat.

Een aantal aspecten met betrekking tot de grondexploitatie worden onder de paragrafen "argumenten" en "kanttekeningen" nader toegelicht.

Doelstelling

De gemeenteraad stelt de exploitatieopzet vast. Aan de opbrengstenkant komen daarbij de minimumprijzen vast te liggen voor de gronduitgifte. Het college heeft de bevoegdheid de grond uit te geven tegen minimaal de door de raad vastgestelde uitgifteprijzen. In de opzet zijn tevens de budgetten voor de uitvoering van het bestemmingsplan, waaronder het bouw- en woonrijp maken, opgenomen.

De exploitatieopzet geeft tevens het totaaloverzicht aan het begin van het productieproces (van ruwe bouwgrond naar te verkopen bouwrijpe grond en de inrichting van de openbare ruimte). Jaarlijks wordt de exploitatieopzet herzien en worden mogelijke verschillen ten opzichte van de eerdere opzetten toegelicht.

Het verwachte financiële eindresultaat wordt gevolgd en wanneer nodig kunnen/moeten maatregelen genomen worden als er bijvoorbeeld een tekort voorzien wordt.

Beoogd effect/doel

Het verkrijgen van een sluitende bouwgrondexploitatieopzet, waarbij marktconforme uitgangsprijzen zijn gehanteerd. Dit alles op basis van de huidige (markt)inzichten en toekomstverwachting en met reële uitgangspunten.

Gevraagde beslispunten

De gemeenteraad wordt gevraagd de exploitatieopzet en de minimum gronduitgifte-prijzen vast te stellen. Deze opzet is een samenhangend geheel.

Argumenten

De basis voor de exploitatieopzet zijn de volgende besluiten en gegevens.

A. Verwerving

De aankoop van het recht van erfpacht heeft al in 1999 plaatsgevonden; in juli 2006 is door de gemeenteraad een krediet verstrekt voor de aankoop van de blote eigendom en in september 2006 is de grondtransactie bij de notaris gepasseerd. In totaal gaat het om 46.65.05 ha.

B. Vervroegde aanleg rondweg en EPD-subsidie

Ook in juli 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de vervroegde aanleg van een rondweg en een rotonde in de Kuinderweg en hiervoor krediet beschikbaar gesteld. Voor deze aanleg is Europese subsidie verkregen; de rondweg en rotonde zijn kortgeleden gereed gekomen.

C. Uitgifte 14,4 hectare in één keer

De aanleiding tot het vervroegd ontwikkelen van de tweede fase van De Munt II hangt samen met de uitbreiding van Koopman International dat thans op De Munt I gevestigd is. Met dit bedrijf is in 2005 een overeenkomst gesloten tot de verkoop van 14,4 hectare ineens. Medio 2007 is de grond overgedragen en notarieel gepasseerd.

D. Bestemmingsplan onherroepelijk

Na het overeenkomen van de onder argument "c" genoemde grondverkoop is het bestemmingsplan gemaakt dat, zoals eerder aangegeven, de volledige procedure heeft doorlopen.

E. Hoeveelheid uitgeefbare grond

Uit het bestemmingsplan is de hoeveelheid uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden afgeleid. Bij de totstandkoming van het plan is daarbij rekening gehouden met andere ruimtevragende zaken als waterberging, de infrastructuur en ontsluiting van het terrein, de vereiste boogstraal voor de rondweg en dergelijke.

F. Gronduitgifteprijs

Wat de gronduitgifteprijs betreft is aangesloten bij de prijzen voor De Munt II-1 en wordt aangenomen dat deze prijzen marktconform zijn. Wel heeft het college opdracht gegeven tot marktonderzoek (zie onder kanttekening a.). Voor de eerste indexering van de grondprijzen is 1 januari 2009 aangehouden.

G. Fasering bouwrijp maken

- Ten aanzien van het bouwrijp maken is uit praktische overwegingen al een begin gemaakt. Dit heeft betrekking op verschillende delen in het plangebied:
- voordat het 14,4 ha perceel (zie punt C.) bebouwd gaat worden moet dit perceel ontsloten worden op de Kuinderweg en moet de (doorgaande) riolering aangelegd worden;

- in het bestemmingsplan is opgenomen om de watergang tussen fase 1 en 2 van De Munt te verbreden; het ligt voor de hand dit uit te voeren vóórdát de aanliggende bouwkavels verkocht zijn;
- ten noordoosten van de rondweg worden waterpartijen aangelegd; nu de ontgrondingsvergunning verkregen is kan hiermee gestart worden nog voordat de rondweg in gebruik genomen wordt; later aanleggen betekent dat de locatie veel moeilijker te bereiken is;
- een deel van het zand dat vrijkomt bij het graven van de waterpartijen kan meteen gebruikt worden voor de wegcunetten. Kortom: er wordt "werk met werk gemaakt" en dat levert een kostenbesparing op.

In totaal bedraagt het door het college verstrekte krediet voor deze werkzaamheden € 351.000.

H. *Beantwoording vraag bedrijven*

Uit het oogpunt van kostenbesparing wordt niet het gehele bedrijventerrein in één keer bouwrijp gemaakt. Toch dient adequaat gereageerd te worden op de vraag van een tweetal bedrijven, die het voorjaar van 2008 willen starten met de bouw. Dit kan opgelost worden door het aanleggen van een puinpad en gedeeltelijke aanleg van riolering.

Ons college heeft besloten voorafgaand aan de vaststelling van de exploitatieopzet ook hiervoor krediet te verlenen tot maximaal € 300.000. Hiermee kan tijdig ingespeeld worden op de vraag van bedrijven.

Kanttekeningen

a. *Marktonderzoek*

In het 4e kwartaal van 2007 zal een (extern) onderzoek uitgevoerd worden met een advisering voor marktconforme uitgifteprijsen voor de verschillende bedrijventerreinen in de Noordoostpolder, waar de gemeente grond uitgeeft. Om dit advies uit te kunnen brengen zullen locatieprofielen worden opgesteld (een "rapportcijfer" voor de verschillende betreffende bedrijventerreinen), een regionale vraag- en aanbodanalyse en grondprijsanalyse- en berekening. Op basis van de uitkomsten en aanbevelingen van dit onderzoek zal overwogen worden of aanpassing van de gronduitgifteprijsen noodzakelijk is. Voor de bedrijventerreinen/ exploitaties waarop het marktonderzoek van toepassing is, worden eventuele veranderingen/ ingrepen opgenomen in de per 2008 te herziene exploitatieopzetten. Dit geldt ook voor De Munt II-2.

b. *Bijdrageregeling Industrierreinen (nutsvoorzieningen)*

Aan Essent is een offerte gevraagd voor de vroegtijdige aanleg van de basis- infrastructuur voor gas en electra (voldoende capaciteit voor het grootste deel van de bedrijven, welke zich er naar verwachting zullen vestigen) en de kosten van het gedeeltelijk voorfinancieren door de gemeente. Voor de eerste zich op een bedrijventerrein vestigende bedrijven zijn de aansluitkosten fors hoger omdat er geen bestaande aansluiting bij het gekochte perceel ligt. Door de bijdrageregeling worden de investeringskosten evenredig verdeeld over de percelen. In principe vormen de kosten van voorfinanciering geen onderdeel van de grondexploitatie. Aan de hand van de offerte wordt gezien of er een redelijke balans is tussen het bedrag van de doorberekening aan de ondernemer door middel van een opslag op de grondprijs en hetgeen hij er voor terug krijgt. Voor de ondernemers die vroegtijdig grond kopen is het voordeel evident. Voor de ondernemers die volgen is er het tijdsvoordeel (de infrastructuur ligt er immers al en de aanvraagtermijnen voor individuele aansluitingen zijn lang). Voor de gemeente wordt de regeling als verkoopbevorderend gezien.

Eventueel wordt de bijdrageregeling in de herziening van 2008 opgenomen.

c. *Plaatsing WAS-sirene*

Eind 2006 is door het college besloten de norm van het Ministerie van Binnenlandse Zaken te volgen voor het plaatsen van zogenaamde WAS-sirenes (WAS= Waarschuwings- en alarmeringsstelsel). Deze norm gaat over het noodzakelijke bereik van de sirenes, afhankelijk van de bevolkingsdichtheid en de eventuele nabijheid van risicogebieden.

Het Rijk financiert de bijplaatsing van de WAS-sirenes niet meer. Concreet betekent dit dat er twee bij te plaatsen sirenes voor rekening van de gemeente komen en volgens genoemd collegebesluit dient de financiële dekking voor de plaatsing van de sirene op De Munt II uit de grondexploitatie gedekt te worden (de andere sirene wordt in de wijk Emmelhage geplaatst). De plaatsingskosten (circa € 40.000) zijn opgenomen in de exploitatie.

d. *Rentelasten*

Toen (eind 2004) de prijsafsprake over de grootschalige verkoop is gemaakt, was de verwachting dat de momenten van de ontvangst van de grondopbrengsten en betaling aan Domeinen voor de grondaankoop (vrijwel gelijke bedragen) nagenoeg samen zouden vallen. Vanaf 1 november 2005 is de rentebijtelling op de aankoop gaan lopen, terwijl met betrekking tot de verkoopprijs geen indexering is opgenomen. De hogere rentelast dan aanvankelijk werd aangenomen, kan binnen de grondexploitatie worden opgevangen. Dit is wel ten koste gegaan van een eventueel toe te passen niet plangerelateerde fondsafdracht.

e. *Maatregelen voor beveiliging van het bedrijventerrein*

In principe horen dergelijke kosten niet in een grondexploitatie thuis en zijn het ook geen verhaalbare kosten. Uiteraard kan de gemeente bij het zelf exploiteren van grond eventuele winst nemen en aanwenden voor zaken die geen verband houden met de grondexploitatie.

f. *Aanleg rondweg en rotonde*

Behoudens de aanleg van met name groenvoorziening is de aanleg gereed. Ten opzichte van de raming bij de subsidieaanvraag is de aanbesteding fors gunstiger uitgevallen. Daar staat een lagere subsidiebijdrage (dit is een percentage over de feitelijke investeringen) tegenover. Per saldo is sprake van een voordeel van circa € 450.000.

Met betrekking tot de eindafrekening van de EPD-subsidie is er altijd een risico. De uitbetaling vindt namelijk op voorschotbasis plaats en er is sprake van een tamelijk strikte regelgeving, termijnen en controles.

g. *Aanpassingen Kuinderweg*

Het verkeerskundig onderzoek in het kader van het bestemmingsplan heeft tot gevolg gehad dat, in relatie tot de aanleg van de rondweg, de Kuinderweg verkeersluw gemaakt dient te worden. Met deze aanpassingen is een investering van circa € 600.000 gemoeid. Een groot deel van de financiële ruimte hiervoor kon gevonden worden door de besparingen op de aanleg van de rotonde en de rondweg.

h. *Relatie tot De Munt II-1*

Naar rato van het uitgeefbare oppervlakte is een deel van de aanlegkosten van de hoofdinfrastructuur (rondweg en rotonde Kuinderweg) ten laste gebracht van de grondexploitatie van De Munt II-1. Ook de verwachte subsidie-ontvangst is naar evenredigheid toegerekend. Dit was ook al verwerkt in de per 1-1-2007 herziene grondexploitatie voor dat complex. De noodzakelijk aanpassingen aan de Marknesserweg (circa € 300.000) kunnen betaald worden uit het restkrediet dat binnen dit complex nog aanwezig is.

Samenvatting exploitatieopzet bedrijventerrein De Munt II-2**BIJLAGE 1**

Behoort bij raadsbesluit december 2007 vaststelling exploitatie-opzet.

<i>Complex 34 De Munt II-2</i>			
GRONDKOSTEN		GRONDOPBRENGSTEN	
Boekwaarde per 1-1-2007	€ 8.887.445	Boekwaarde per 1-1-2007	€ 157.498
- grondaankoop € 7.690.473 (± 47 ha)		- pacht € 125.873	
- erfpachtcanons € 128.334		- subsidie € 31.625	
- planontwikk.kst. € 149.141		Bedrijventerrein	
- sloopk./bouwrm. € 36.206		grootschalige uitgifte	
- diversen € 14.377		144.000 m ² x € 37,-	€ 5.328.000
- voorber./toezicht €32.111		Bedrijventerrein cat. I	
- rente tot 1-1-'07 € 836.803		84.770 m ² x € 73,50	€ 6.230.595
Aanleg Rondweg en rotonde ¹	€ 1.240.802	Bedrijventerrein cat. II	
Bouwrijpmaken ²	€ 3.733.322	98.185 m ² x € 56,-	€ 5.498.360
Voltooien ²	€ 477.347	EPD-subsidie ¹	€ 332.885
Plankosten ³	€ 234.996		
Vorbereiding en toezicht ⁴	€ 406.903		
Risico en onvoorzien ⁵	€ 236.616		
Fondsafdracht ⁶	€ 375.998		
Totaal nominaal	€ 15.593.429		€ 17.547.338
Uitgavenstijging ⁷	€ 409.101	Inkomstenstijging ⁸	€ 785.348
Renteverlies ⁹	€ 2.330.156		
Totaal eindwaarde	€ 18.332.686		€ 18.332.686
SALDO			
Nominale waarde per 1 januari 2007		€ 1.953.909	(positief)
Eindwaarde per 31 december 2018		€ 0	
Netto contante waarde per 1 januari 2007		€ 0	

¹ Naar rato van uitgeefbaar oppervlakte toegerekend aan fase 1 en 2 van De Munt II.

² Inclusief aanpassing Kuinderweg.

³ Plankosten (historische kosten en nog te maken kosten) is 7,0 % van de civieltechnische kosten.

⁴ Vorbereiding+toezicht planuitvoering (historische kosten en nog te maken kosten) is 8,0 % van de civieltechnische kosten.

⁵ Risico en onvoorzien: 4,3 % van de civieltechnische kosten.

⁶ Fonds structurele verhoging onderhoud wegen (326.955 m² x € 1,15).

⁷ Prijspeil uitgaven 1-1-2007; kostenstijging 3% per jaar.

⁸ Opbrengstenstijging (niet over de subsidie) 2% per jaar; 1^e indexering per 01-01-2009.

⁹ Rentepercentage: 6% over de gehele looptijd van het plan.