

# Centrumplan Programmaexploitatie

Augustus 2017



Centrumplan Emmeloord



# 1. Samenvatting

In het open plan proces zijn 3 ontwikkelscenario's uitgewerkt. Er is gekozen voor het scenario 'compact centrum'. Aan de hand van een programmakader is dit scenario uitgewerkt tot het Centrumplan Emmeloord.

Het Centrumplan bestaat uit de volgende katernen:

- Katern A: Het stedenbouwkundig plan, dat de belangrijkste (ruimtelijke) principes van het Centrumplan beschrijft.
- Katern B: Het beeldkwaliteitsplan, dat ingaat op de beoogde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische kwaliteit van het centrum van Emmeloord. Het beeldkwaliteitsplan heeft een formele status en dient ter toetsing en beoordeling voor de welstandscommissie.
- Katern C: De uitwerkingsagenda, dat beschrijft hoe de verdere uitvoering van het Centrumplan vorm moet krijgen.
- Katern D: de programmaexploitatie, dat de financiële kaders van het Centrumplan beschrijft.

De programmaexploitatie bestaat uit een grondexploitatie en een niet-grondexploitatie. In het grondexploitatie deel vallen alle kosten en opbrengsten welke conform artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op de kostensoortenlijst staan.

Investeringen in de openbare ruimte kunnen ook aan de grondexploitatie worden toegerekend. De mate van toerekenbaarheid van de kosten aan de betreffende grondexploitatie dient te worden getoetst aan drie criteria, te weten: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit conform de Wro. De afweging van deze drie criteria dient beargumenteerd door de raad te worden vastgesteld.

De grondexploitatie van het centrumplan bestaat uit kosten en opbrengsten, die gemoeid zijn met het realiseren van de ontwikkellocaties.

Daarnaast hebben we te maken met overige kosten, die ofwel niet op de kostensoortenlijst staan ofwel niet toegerekend mogen worden aan de grondexploitatie conform de hierboven beschreven criteria. Het betreft:

- verkeersmaatregelen rondom het centrum
- investeringen in de openbare ruimte, die geen directe relatie hebben met de ontwikkelgebieden (upgrade openbaar gebied)
- kosten die betrekking hebben op het uit te voeren centrummanagement (BIZ)
- communicatie kosten.

In dit document beschrijven we de uitgangspunten van de grondexploitatie in hoofdstuk 2. De overige kosten beschrijven we in hoofdstuk 3. Dit resulteert in een integrale begroting van het centrumplan Emmeloord in hoofdstuk 4.

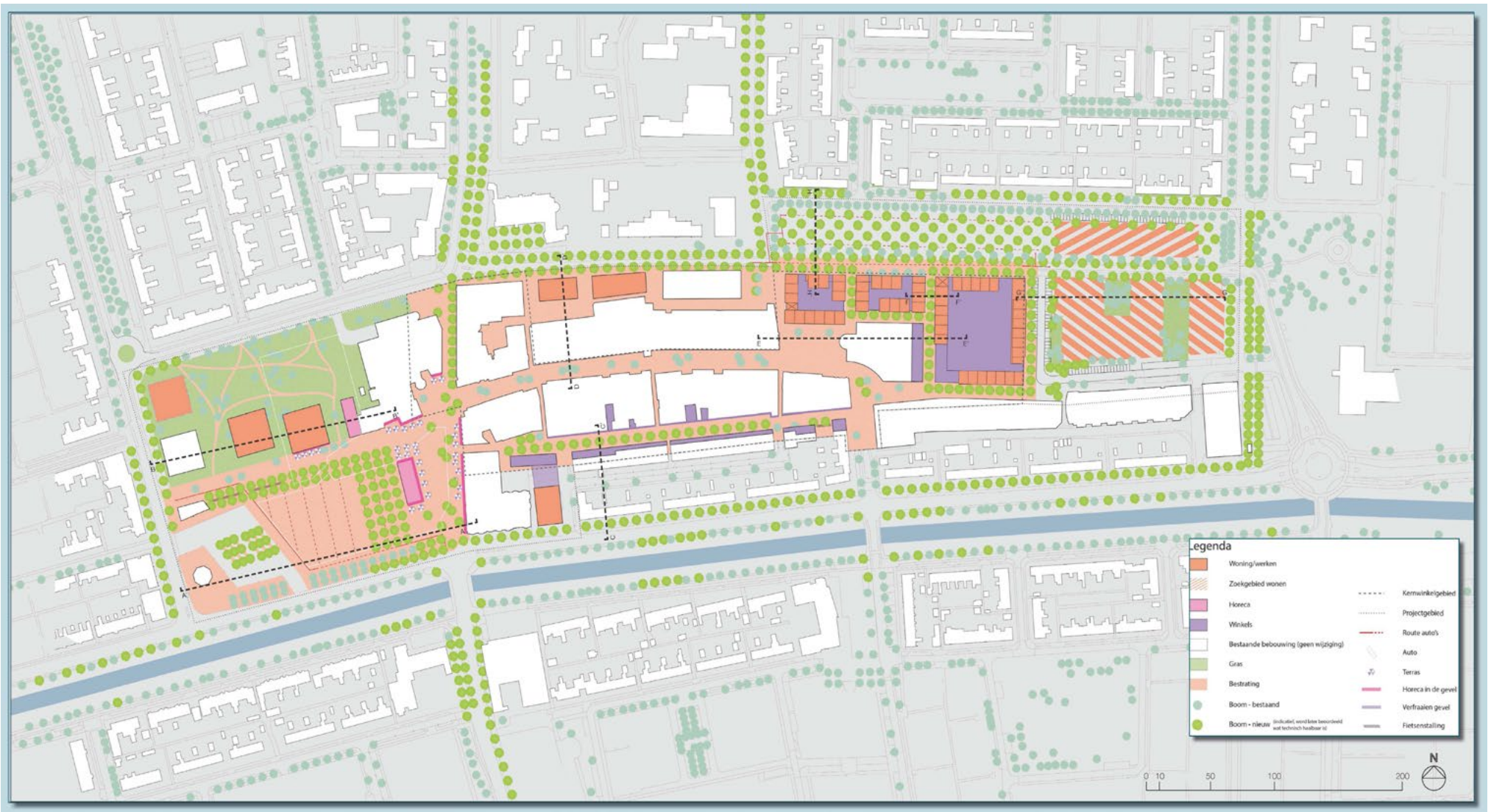
In de navolgende tabel is de integrale begroting van het centrumplan Emmeloord opgenomen. Hierin is zowel het grondexploitatie deel als het niet-grondexploitatie deel verwerkt.

Toelichting:

Raadsbesluit nummer 487078, herzieningen en MPG, 10 juli 2017  
Raadsbesluit nummer 6282, aanvullend krediet verkeersmaatregelen centrum, 26 mei 2011  
Raadsbesluit nummer 403319, perspectiefnota 2017-2020, 4 juli 2016  
Raadsbesluit nummer 269737, nota bovenwijken, 15 december 2014

Integrale begroting centrumplan Emmeloord		
	Reeds besloten indien van toepassing	€
<b>Grondexploitatie</b>		
Kosten		12.720.590-
Opbrengsten		7.678.121
<b>Saldo grondexploitatie</b>		<b>5.042.469-</b>
Inbrengwaarde deelgebied De Deel	Raadsbesluit, nummer 487078, dd. 10-7-2017	3.485.000-
<b>Saldo grondexploitatie, exclusief inbrengwaarde (A)</b>		<b>1.557.469-</b>
<b>Overige kosten</b>		
Verkeersmaatregelen rondom centrum		2.195.000-
Upgrade openbaar gebied (Niet toerekenbaar aan de grondexploitatie)		828.600-
BIZ bijdrage		200.000-
Communicatie centrumplan		150.000-
<b>Subtotaal Overige kosten</b>		<b>3.373.600-</b>
<b>Beschikbaar gestelde budgetten ten behoeve van centrumplan</b>		
Claim verkeersdoeleinden	Raadsbesluit, nummer: 6282, dd. 26-5-2011	730.000
Reserve beleidsplan	Raadsbesluit, nummer: 6282, dd. 26-5-2011	485.000
Krediet tbv communicatie centrumplan	Raadsbesluit, nummer: 403319, dd. 4-7-2016	150.000
<b>Subtotaal beschikbaar gestelde budgetten</b>		<b>1.365.000</b>
<b>Oormerk algemene infrastructuurle voorzieningen</b>	Raadsbesluit, nummer: 269737, dd. 15-12-2014	489.128
<b>Saldo Overige kosten (B)</b>		<b>1.519.472-</b>
<b>Saldo grondexploitatie, exclusief inbrengwaarde &amp; overige kosten (=A+ B)</b>		<b>3.076.941-</b>
Oormerk Centrumplan Emmeloord		4.000.000
<b>Restant oormerk centrumplan Emmeloord</b>		<b>923.059</b>

Tabel 1 | Integrale begroting centrumplan Emmeloord



**Figuur 1** | (voorlopig) stedenbouwkundig plan Hart voor Emmeloord

## 2. Analyse Ruimtegebruik

### 2.1 Ruimtegebruik

Voor de uitwerking van het compacte centrum zijn er verbeeldingen gemaakt. Uiteindelijk is er één verbeelding verder uitgewerkt in een (voorlopig) stedenbouwkundig plan. Van dit plan is een ruimtegebruik kaart gemaakt. Hierin is het ruimtegebruik per ontwikkellocatie en de openbare ruimte globaal uitgewerkt. Zie figuur 1.

Het plan bestaat uit de volgende ontwikkellocaties:

- De Deel
- Korte Achterzijde
- Jumboplein
- Voormalige locatie flats
- Paardenmarkt.

#### Ontwikkellocaties derden

Naast de gemeentelijke ontwikkellocaties zijn er 3 mogelijke ontwikkellocaties, waarvan de gemeente niet de grondeigenaar is, te weten:

- Rabobank gebouw (De Deel 1)
- Gebouwen grenzend aan het Kettingplein (Jumbo) (Lange Nering 71-83)
- Poiesz + gebouw ernaast (Noordzijde 8, 10 en 12).

Wanneer bij ontwikkeling van deze ontwikkellocaties een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, wordt er conform afdeling 6.4 Wro kostenverhaal gepleegd.

Op basis van een globale meting zijn de uit te geven ontwikkellocaties en het openbare gebied ingemeten. Dit leidt tot het volgende ruimtegebruik zoals weergegeven in tabel 2.

Ruimtegebruik		
	m <sup>2</sup>	%
<i>Ontwikkellocaties</i>		
De Deel	3.700	7%
Korte Achterzijde	600	1%
Jumboplein	1.352	2%
Flats	4.749	8%
Paardenmarkt	1.131	2%
<b>Subtotaal ontwikkellocaties</b>	<b>11.532</b>	<b>20%</b>
<i>Openbaar gebied</i>		
Park nabij De Deel	11.048	20%
De Deel	13.678	24%
De Deel 'horecaplein'	3.780	7%
Korte Achterzijde	6.413	11%
Omgeving Jumboplein	4.074	7%
Omgeving flats & Paardenmarkt	5.913	10%
<b>Subtotaal openbare ruimte</b>	<b>44.904</b>	<b>80%</b>
<b>Totaal</b>	<b>56.436</b>	<b>100%</b>

Tabel 2 | Ruimtegebruik grondexploitatie centrumplan Emmeloord

### 2.2 Bouwprogramma

Het programmakader en de uitwerkingsagenda en stedenbouwkundig plan hebben geresulteerd in een ontwikkelprogramma van het centrumplan. Het programma bestaat uit:

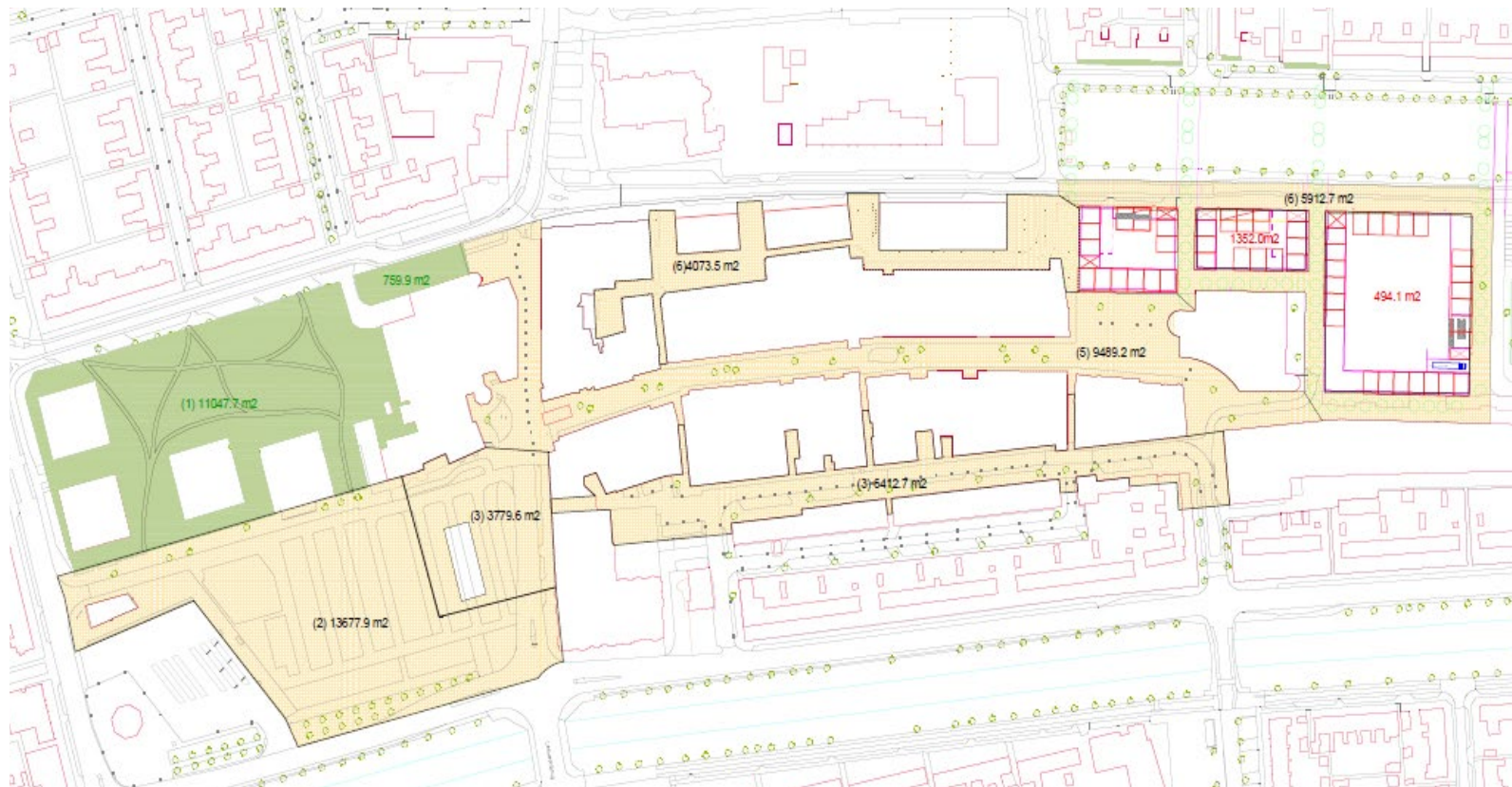
- Appartementen
- Supermarkten
- Dagwinkels
- Horeca / hoteluitbreiding
- Kantoren.

Programma	appartementen (aantal) supermarkt (m <sup>2</sup> ) dagwinkels (m <sup>2</sup> ) horeca (m <sup>2</sup> ) kantoren (m <sup>2</sup> )				
	appartementen (aantal)	supermarkt (m <sup>2</sup> )	dagwinkels (m <sup>2</sup> )	horeca (m <sup>2</sup> )	kantoren (m <sup>2</sup> )
De Deel	45			1.000	2.700
Korte Achterzijde			600		
Jumboplein			1.352	-	
Flats	20	3.562	1.186		
Paardenmarkt	40				
<b>Totaal</b>	<b>105</b>	<b>3.562</b>	<b>3.138</b>	<b>1.000</b>	<b>2.700</b>

Tabel 3 | Programma grondexploitatie centrumplan Emmeloord

Het programma is specifiek onderbouwd door marktonderzoek. In de onderstaande tabel is het programma per ontwikkellocatie weergegeven. De appartementen in aantallen en het commercieel vastgoed in m<sup>2</sup> bvo.





Figuur 2 | plandelen openbare ruimte

## 2.3. Investerings (lasten)

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de verwachte investeringen van de grondexploitatie.

Kosten grondexploitatie	
Inbrengwaarde deelgebied De Deel	3.485.000
Verwervingskosten	1.818.600
Te slopen opstallen	71.631
Bouw- en woonrijpmaken	3.855.250
Planontwikkelingskosten	981.720
Voorbereiding en toezicht planuitvoering	490.860
Risico en onvoorziën	392.688
Overig	575.000
Verwachte rente & kostenstijgingen	1.049.841
<b>Totaal</b>	<b>12.720.590</b>

Tabel 4 | Kostensoorten grondexploitatie

### 2.3.1 Inbreng gemeentelijke gronden & verwervingen

#### Gemeentelijke gronden

De gemeente heeft veel van de benodigde grond reeds in eigendom, te weten:

- De Deel
- Paardenmarkt (deel)
- Openbare ruimte overig exploitatiegebied.

De gronden van de Deel brengen we in tegen de 'duurzaam lagere marktwaarde', dit is de waarde waartegen deze gronden op de gemeentelijke balans staan (artikelen 65.1 en 65.2 BBV).. De waarde is afgeleid van een taxatie met waardepeildatum 31-12-2016, gedaan in het kader van de Jaarrekening 2016. Dit betreft een bedrag van € 3,485 miljoen.

#### Ruilgronden locatie flats

De gemeente is in gesprek met Mercatus over de ruil van de grond van de locatie flats. Zowel de gemeente als Mercatus profiteren van deze ruil: de gemeente kan een winkelgebied realiseren en Mercatus kan

nieuwe woningen realiseren. We gaan er vanuit dat de grondruil 'om niet' plaatsvindt.

#### Noodzakelijke verwervingen

Er zal een aantal panden aan de Lange Nering verworven moeten worden om de ontwikkeling van de locatie flats mogelijk te maken. Daarnaast houden we rekening met de verwerving van een pand aan de Deel om een doorbraak mogelijk te maken ter hoogte van de Korte Achterzijde ten behoeve van een optimale winkelrouting.

### 2.3.2 Sloopkosten

We houden rekening met de sloop van de te verwerven opstallen en daarnaast de sloop van het gebouw aan De Deel 22.

### 2.3.3 Bouw- en woonrijpmaken grondexploitatie

We hebben op basis van de voorkeursvariant een globale civieltechnische raming opgesteld. Het gaat om de volgende deelgebieden (zie figuur 2):

- De Deel
- Korte Achterzijde
- Locatie flats, Jumboplein & Paardenmarkt.

#### Vergroening centrum

In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met het aanbrengen van een grote hoeveelheid bomen 'in verharding'. Indien we uitgaan van een dergelijke hoeveelheid bomen, dan leidt dit tot méérkosten. Deze hebben wij ingeschat op 200 extra bomen a €2.500,- per eenheid voor het gehele centrum. Het deel van de bomen dat behoort tot het grondexploitatie gebied hebben we als post opgenomen, te weten 25% van het totaal.

#### Riolering

Kosten ten behoeve van de riolering nemen we niet mee in de grondexploitatie. Deze kosten zijn voorzien in het gemeentelijk rioolplan (GRP).

In de onderstaande tabel zijn de kostenposten opgesomd:

Bouw- en woonrijpmaken	€
De Deel	2.428.950
Korte Achterzijde	121.000
Locatie flats, Jumboplein & Paardenmarkt	1.180.300
Vergroening centrum	125.000
<b>Totaal</b>	<b>3.855.250</b>

Tabel 5 | Begroting bouw- en woonrijpmaken

In figuur 2 is ook het deel van de openbare gebied van de Lange Nering zichtbaar. Dit deel valt buiten het grondexploitatie gebied conform de gestelde criteria uit de Bro.

De verwachte kosten van dit deelgebied zijn meegenomen in de begroting van de overige kosten (hoofdstuk 3).

### 2.3.4 Planontwikkelingskosten en VTU

De planvorming en uitvoering van het compact centrum is complex. Er zijn veel belanghebbenden, het betreft een reconstructie van een bestaand gebied en bestaat uit de ontwikkeling van meerdere functies: wonen, werken, winkelen, recreëren.

Het aandeel aan planontwikkelingskosten ligt bij een dergelijk project hoger dan bijvoorbeeld bij een regulier uitbreidingsgebied.

De hoogte van de planontwikkelingskosten & voorbereiding toezicht en uitvoering (VTU) is gerelateerd aan de hoogte van de civieltechnische investeringen in de vorm van een percentage. In reguliere projecten houden we rekening met

12,5% van de civieltechnische investeringen voor zowel de planontwikkelingskosten als de VTU-kosten. In dit project rekenen we 25% aan planontwikkelingskosten, gezien de complexiteit van het project. Dit percentage hebben we getoetst aan de hand van een globale capaciteitsraming.

Het eerder door de Raad beschikbaar gestelde krediet voor voorbereidingskosten in 2017 voor een bedrag van € 200.000 ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie wordt afgesloten, omdat alle kosten nu in de grondexploitatie zijn opgenomen

### 2.3.5 Risico en onvoorzien

Gezien de fase van het planproces waar we ons bevinden en de vele onduidelijkheden die er nog zijn, rekenen we met een percentage onvoorzien van 10% (eveneens gerekend over de civieltechnische investeringen).

### 2.3.6 Overig

In de grondexploitatie houden we rekening met verhuiskosten en met tijdelijk beheer van onroerend goed in het grondexploitatiegebied.

## 2.4 Baten

De opbrengsten van de grondexploitatie bestaan uit de verkoop van grond. In paragraaf 2.4.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit uitgifte van grond.

### 2.4.1 Verkoop van grond

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van grond op de ontwikkellocaties, ten behoeve van het toekomstige commerciële vastgoed en woningbouw (appartementen).

Grondprijzen zijn residueel bepaald. Dit wil zeggen dat de grondprijzen tot stand komen door de verwachte vastgoedwaarde te

vermindere met de verwachte stichtingskosten. De waarde van een ontwikkellocatie wordt dus bepaald door de opbrengstpotentie van het beoogde vastgoed. Het residueel berekenen van de grondprijs voor het commerciële vastgoed en de appartementen is conform het vastgestelde beleid vastgelegd in de Nota Grondprijzen 2017.

In de onderstaande tabel 6 zijn de grondopbrengsten opgesomd.

Voor een verdere onderbouwing van de residuele grondwaarde per functie: zie de bijlagen: Onderbouwing residuele grondwaarde commercieel vastgoed & appartementen.

Grondopbrengsten						
	appartementen	supermarkt	dagwinkels	horeca	kantoren	totaal
De Deel	995.654			300.067	420.411	1.716.131
Korte Achterzijde			128.250			128.250
Jumboplein			937.477	-		937.477
Flats	442.513	2.746.213	822.511			4.011.237
Paardenmarkt	885.026					885.026
						-
<b>Totaal</b>	<b>2.323.192</b>	<b>2.746.213</b>	<b>1.888.238</b>	<b>300.067</b>	<b>420.411</b>	<b>7.678.121</b>

Tabel 6 | Opbrengsten uit gronduitgifte ontwikkellocaties grondexploitatie

## 2.5 Uitgangspunten grondexploitatieberekening

### 2.5.1 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 de gehele looptijd van het plan wordt een rentepercentage van 1,02% gehanteerd en is direct gerelateerd aan de verslagleggingsvoorschriften.



### Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar. 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 2026 (10 jaar). Per 1-1-2027 kan de exploitatie afgesloten worden.

### Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2017

## **2.6 Financieel resumé**

Het financiële resultaat van de grondexploitatie bestaat uit het saldo van de verwachte kosten en opbrengsten gemoeid met de grondexploitatie, inclusief verwachte kostenstijgingen en rente. Het saldo komt neer op een bedrag van € 5.042.469,-. Om het tekort af te dekken wordt een verliesvoorziening getroffen.

Op 4 juli 2016 is het Programmakader Hart voor Emmeloord vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt is dat het resultaat binnen het in het programmakader opgenomen beoogde saldo van ten hoogste € 4,0 miljoen zou blijven. De grondexploitatie kent een financieel tekort van € 5.042.469,-

Voor het bepalen van het resultaat van de nieuwe grondexploitatie is voor de raad steeds het uitgangspunt geweest om de inbreng van de boekwaarde van de oude grondexploitatie Stadshart Emmeloord hier buiten te houden.

Ten behoeve van de bestendige lijn en transparantie is in het totaaloverzicht de inbrengwaarde van Stadshart Emmeloord, voor de taxatiewaarde ad € 3.485.000, gecorrigeerd. In de lijn van de eerdere planpresentaties komt het resultaat dan uit op € 1.557.469

<b>Financieel resultaat grondexploitatie</b>		
	Reeds besloten indien van toepassing	€
Grondexploitatie		
Kosten		12.720.590-
Opbrengsten		7.678.121
<b>Saldo grondexploitatie</b>		<b>5.042.469-</b>
Inbrengwaarde deelgebied De Deel	Raadsbesluit, nummer 487078, dd. 10-7-2017	3.485.000-
<b>Saldo grondexploitatie, exclusief inbrengwaarde</b>		<b>1.557.469-</b>

**Tabel 7 |** Financieel resultaat grondexploitatie

## **2.7 Venootschapsbelasting**

Na vaststelling wordt de grondexploitatie ingebracht in de fiscale onderneming tegen de waarde in het economisch verkeer (marktwaarde).

Welke methode wordt gekozen zal door middel van vooroverleg met de Belastingdienst worden afgestemd.

Gedurende de looptijd van de exploitatie is belasting verschuldigd over verschillen tussen de geraamde contant gemaakte kosten en opbrengsten, ten opzichte van de werkelijke kosten en opbrengsten.

## 2.8 Risico's en risicobeheersing

### Algemeen

Bij de realisatie van het centrumplan zijn er diverse risico's. Deze zijn het gevolg van de langdurige looptijd, planvorming, inschatting van parameters aan het begin van de planperiode, marktwerking en betrokkenheid van partijen en de hiermee corresponderende belangen. De definitie van een risico is dan ook een mogelijke gebeurtenis die een negatieve of positieve invloed kan hebben op de strategie om het centrumplan te realiseren, de doelstellingen met het centrum, de uitkomsten van de grondexploitatie. Hierbij kan worden gedacht aan effecten van rentestijgingen, planvertragingen, etc.

### Risicomanagement

Om risico's te onderkennen en inzichtelijk te krijgen, wordt actief risicomanagement gevoerd. Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's. Hierbij wordt er veelal rekening gehouden met een afweging van kosten en baten. In het centrumplan is er ook sprake van de afweging van doelstellingen en het maken van keuzes om deze doelstellingen te bereiken. Risicomanagement is dus meer dan alleen het inventariseren van de risico's en krijgt ook een doorvertaling in plannen, processen/projecten, afspraken, besluitvorming en rapportages.

In de uitvoering en fasering is het uitgangspunt de kosten in relatie te brengen met de opbrengsten. Dit houdt in dat kosten gemaakt worden als hier ook opbrengsten tegenover staan. Gelet op het verleden is het belangrijk dat er duidelijkheid is over het genereren van opbrengsten alvorens er kosten gemaakt worden. Het is zaak evenwicht te brengen in de projecten met investeringen en met inkomsten. Er zijn reeds veel middelen geïnvesteerd in het centrum. Het is raadzaam de belangrijke beweging in het centrum te laten ontstaan door procedurele duidelijkheid (bestemmingsplan, overeenkomsten) te verkrijgen voordat opnieuw

veel overheidsmiddelen worden aangewend voor investeringen.

### Soorten risico's

Voordat er mogelijke risico's in beeld kunnen worden gebracht, is het belang om te weten welke risico's zich binnen de grondexploitatie kunnen manifesteren. Risico's die bij de grondexploitatie kunnen zijn:

Aandachtsgebied	Omschrijving	Voorbeeld
Fasering	Afwijkingen ten opzichte van de termijnen en uitgangspunten, met name op het gebied van looptijd, waarmee rekening is gehouden bij de planopzet.	Verkoop van gronden of tempo van bouwrijp en woonrijp maken
Markt	De effecten van mogelijke economische omstandigheden waardoor vraag en aanbod niet direct aan elkaar gelijk zijn en een mogelijk afzetrisico bestaat.	Ontwikkelen van woningen, winkels in een verkeerd segment, economische dip in een bepaalde branche/bedrijfstak
Looptijd/rente	Als gevolg van vroegtijdige verwerving, lange looptijd lopen van renterisico's.	Het bereiken van maximaal aanvaardbare boekwaarde
Organisatie	Plan- en procedureprocessen die qua tijd, geld niet integraal in de hand worden gehouden.	Uitstel van besluitvorming of door onvoldoende bewaking / project- en procesmanagement
Fiscaliteiten	Effecten als gevolg van het niet of niet geheel juist toepassen van VPB of BTW-regime, wijzigende Belastingwetgeving of verschil van inzicht met de Belastingdienst.	Onderscheid tussen btw-ondernemers en compensatiefonds, VPB
Milieu	De risico's die bestaan in het kader van de toepassing van de milieuwetgeving om een bepaalde bestemming te realiseren.	Bodemsanering
Waardering	Indien de verwachting bestaat dat de huidige (boek)waarde en toekomstige investeringen niet goed gemaakt kunnen worden door werkelijk en te verwachten opbrengsten	Wijzigingen in de hoogte van kosten en opbrengsten
Verwervingen	Knelpunten waardoor de ontwikkeling van een plan vertraging op kan lopen, niet geheel gerealiseerd kunnen worden of de economische haalbaarheid onder druk komt te staan	Grondprijsontwikkeling, onteigening, compensatie
Planrealisatie	Aanpassen van het oorspronkelijke plan met als gevolg bezwaren of onmogelijkheden bij realisatie	Bestemmingsplanprocedure, bezwaar/beroep Raad van State etc.
Claims	Aanspraken die gedurende de ontwikkeling van een plan ontstaan	Brandschade, nakoming van contracten
Politiek	Indien door afweging van belangen en doelstellingen wijzigingen in de uitvoering en realisatie van oorspronkelijke plannen plaatsvindt	Aanpassing/differentiatie van programma, inspraak belangstellenden/belanghebbenden
Bijzonderheden bouw	Indien bij de uitvoering afwijkingen ontstaan die niet voorzien waren	Hogere kosten van bouw- en woonrijp maken, materialen, ophogen van terrein, kabels, leidingen
Subsidies	De financiële knelpunten die kunnen ontstaan door het niet voldoen aan subsidievoorwaarden	O.a. ISV, bodemsanering etc.
Derden	Gevolgen van het niet of niet geheel nakomen van afspraken die gemaakt zijn met derden	Samenwerkingsovereenkomst, koopcontracten, leveringsvoorwaarden etc.

Tabel 8 | Type risico's

### Risicoprofiel grondexploitatie

Een grondexploitatie heeft een aantal kenmerken zoals:

- Plannen binnen een grondexploitatie kunnen een langdurige looptijd hebben;
- Plannen zijn afhankelijk van de markt, derde partijen en wetgeving bij uitvoering en ontwikkeling;
- De opzet van plannen gaat zowel inhoudelijk van grof naar fijn. De onderbouwing en hardheid van plannen wordt steeds duidelijker bij het verstrijken van de looptijd van een plan;
- Een grondexploitatie kent vele variabelen die een forse impact kunnen hebben op de beoogde planuitkomst. Om die reden is het verstandig om kosten en opbrengsten zoveel mogelijk in evenwicht te houden.

Het kwantificeren en planmatig schatten en onderkennen van risico's binnen de grondexploitatie is een continu proces. Als risico's die zich voordoen en leiden tot bijstellingen van het plansaldo worden opgenomen in de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie. De risicobreedte van de grondexploitatie wordt elk jaar opnieuw berekend door middel van de Monte Carlo analyse. Financiële consequenties van bijstellingen worden meegenomen bij het bepalen van het weerstandsvermogen.



# 3. Overige lasten centrumplan Emmeloord

## 3.1 Inleiding

De programmaexploitatie centrumplan Emmeloord bestaat uit méér dan alleen de grondexploitatie.

Op basis van wetgeving (Bro, BBV) mag een aantal kostenposten niet toegerekend worden aan de grondexploitatie. Het gaat hier om:

- verkeersmaatregelen rondom het centrum
- investeringen in de openbare ruimte, die geen directe relatie hebben met de ontwikkelgebieden (upgrade openbare ruimte)
- kosten tbv. de communicatie van het centrumplan
- kosten die betrekking hebben het uit te voeren centrummanagement

In dit hoofdstuk beschrijven we deze verwachte kosten.

## 3.2 Lasten

Verkeersmaatregelen rondom het centrum

Voor een goede doorstroming van verkeer in het centrum zijn de volgende verkeersmaatregelen nodig rondom het centrum:

- Reconstructie KJ-straat + rotonde P.Koopmansplein + gebied RK-kerk
- Reconstructie Onder de Toren + rotonde KJ-straat/Espelerlaan
- Parkeervakken KJ straat, theater
- Reconstructie Leeuwenkruising
- Verkeersomleidingen/VRI/geluidsmaatregelen.

Deze verkeersmaatregelen hebben géén (directe) relatie met de ontwikkellocaties. Met andere woorden: de verkeersmaatregelen zouden ook noodzakelijk zijn zonder de ontwikkeling van het centrumplan. Conform de wetgeving van o.a. de Bro en Wro mogen deze kosten dan ook niet toerekening te worden aan de grondexploitatie.

De verwachte kosten van de bovenwijkse investeringen komen neer op een bedrag van € 2.195.000,-. Zie de onderstaande tabel voor de verschillende deelposten.

<b>Verkeersmaatregelen rondom het centrumplan Emmeloord</b>	
Reconstructie Leeuwenkruising	300.000
Rotonde KJ-straat/Espelerlaan en reconstructie Onder de Toren	890.000
Rotonde P.Koopmansplein, reconstructie KJ-straat, gebied RK-kerk en parallelwegen	905.000
Geluidswerende maatregelen KJ straat	100.000
<b>Totaal</b>	<b>2.195.000</b>

Tabel 9 | Financieel resultaat grondexploitatie

Investeringen in de openbare ruimte, die géén directe relatie hebben met de ontwikkelgebieden (upgrade openbaar gebied)

Kosten upgrade Lange Nering, Kettingplein e.o.

Het betreft een upgrade van het openbare gebied dat géén directe relatie heeft met de ontwikkelgebieden en om die reden niet toegerekend mag worden aan de grondexploitatie. De verwachte kosten komen neer op een bedrag van 453.600,-

Kosten vergroening centrumplan Emmeloord

Het stedenbouwkundig plan van het centrum gaat uit van het toevoegen van een relatief grote hoeveelheid aan bomen. Een deel van deze geplande bomen ligt buiten het grondexploitatiegebied, namelijk 75% van het totaal. De verwachte kosten van de toevoeging van deze bomen bedragen € 375.000,-.

Beide posten bij elkaar opgeteld komt neer op een bedrag van € 828.600,-.

Communicatie

Voor communicatie is een budget van € 150.000,- begroot. De verwachte lasten zijn ondermeer het maken en bijhouden van een website, PR- en promotieactiviteiten.

Bijdrage BIZ

De gemeente is voornemens bij te dragen aan de uitvoering van de BIZ voor een totaalbedrag van € 200.000,-.

Dit bedrag wordt specifiek ingezet ten behoeve van een extra sfeerimpuls in het centrum, professionele promotie en marketing, inzet van een centrummanager, zoals vastgelegd wordt in een meerjarenbeleidsplan Stichting centrummanagement Emmeloord.



### 3.3 Reeds beschikbaar gestelde budgetten & oormerk

In de onderstaande tabel zijn de reeds beschikbare budgetten opgesomd.

Beschikbaar gestelde budgetten ten behoeve van centrumplan		
Claim verkeersdoeleinden		730.000
Reserve beleidsplan		485.000
Krediet tbv communicatie centrumplan		150.000
<b>Totaal</b>		<b>1.365.000</b>

**Tabel 10** | Beschikbaar gestelde budgetten

#### Claim verkeersdoeleinden

Ten behoeve van de dekking van een deel van de verkeersmaatregelen is een budget beschikbaar gesteld ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

#### Reserve beleidsplan

Ten behoeve van de dekking van een deel van de verkeersmaatregelen is een budget beschikbaar gesteld ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

#### Communicatie

In de Perspectiefnota 2017 – 2020 is een budget van € 150.000,- beschikbaar gesteld voor communicatieactiviteiten.

#### Oormerk

Naast beschikbaar gestelde budgetten is er ook een bedrag van €489.128,- geormerkt als onderdeel in de Algemene Reserve Grondexploitaties ten behoeve van algemene infrastructurele voorzieningen.

### 3.4 Resumé overige lasten

Het saldo van de overige kosten ontstaat door de totale verwachte overige kosten te salderen met de reeds beschikbaar gestelde budgetten en het oormerk.

<b>Resumé overige kosten</b>	
<b>Overige kosten</b>	
Verkeersmaatregelen rondom centrum	2.195.000
Upgrade openbaar gebied (niet toerekenbaar aan de grondexploitatie)	828.600
BIZ bijdrage	200.000
Communicatie centrumplan	150.000
<i>Subtotaal Overige kosten (A)</i>	<i>3.373.600</i>
<b>Beschikbaar gestelde budgetten ten behoeve van centrumplan</b>	
Claim verkeersdoeleinden	730.000
Reserve beleidsplan	485.000
Krediet tbv communicatie centrumplan	150.000
<i>Subtotaal beschikbaar gestelde budgetten (B)</i>	<i>1.365.000</i>
Oormerk algemene infrastructurele voorzieningen (C.)	489.128
<b>Saldo Overige kosten (=A- B- C)</b>	<b>1.519.472</b>

Tabel 11 | Resumé overige kosten



## 4. Totaaloverzicht financiën centrumplan Emmeloord

Integrale begroting centrumplan Emmeloord		
	Reeds besloten indien van toepassing	€
Grondexploitatie		
Kosten		12.720.590-
Opbrengsten		7.678.121
<b>Saldo grondexploitatie</b>		<b>5.042.469-</b>
Inbrengwaarde deelgebied De Deel	Raadsbesluit, nummer 487078, dd. 10-7-2017	3.485.000-
<b>Saldo grondexploitatie, exclusief inbrengwaarde (A)</b>		<b>1.557.469-</b>
<u>Overige kosten</u>		
Verkeersmaatregelen rondom centrum		2.195.000-
Upgrade openbaar gebied (Niet toerekenbaar aan de grondexploitatie)		828.600-
BIZ bijdrage		200.000-
Communicatie centrumplan		150.000-
<i>Subtotaal Overige kosten</i>		<i>3.373.600-</i>
<u>Beschikbaar gestelde budgetten ten behoeve van centrumplan</u>		
Claim verkeersdoeleinden	Raadsbesluit, nummer: 6282, dd. 26-5-2011	730.000
Reserve beleidsplan	Raadsbesluit, nummer: 6282, dd. 26-5-2011	485.000
Krediet tbv communicatie centrumplan	Raadsbesluit, nummer: 403319, dd. 4-7-2016	150.000
<i>Subtotaal beschikbaar gestelde budgetten</i>		<i>1.365.000</i>
<u>Oormerk algemene infrastructurele voorzieningen</u>	Raadsbesluit, nummer: 269737, dd. 15-12-2014	489.128
<b>Saldo Overige kosten (B)</b>		<b>1.519.472-</b>
<b>Saldo grondexploitatie, exclusief inbrengwaarde &amp; overige kosten (=A+ B)</b>		<b>3.076.941-</b>
Oormerk Centrumplan Emmeloord		4.000.000
<b>Restant oormerk centrumplan Emmeloord</b>		<b>923.059</b>

Tabel 12 | Totaaloverzicht financiën centrumplan Emmeloord

