

# **Grondexploitatie Emmelhage Fase 2B**

## **Complex X011C**

Mei 2020

## Inhoudsopgave

1.	Samenvatting .....	3
2.	Analyse Ruimtegebruik .....	4
2.1	Ligging plangebied .....	4
2.2	Ruimtegebruik .....	7
3.	Bouwprogramma .....	8
4.	Investerings.....	9
4.1	Verwerving en boekwaarden .....	9
4.2	Schadeloosstelling pachter .....	9
4.3	Bouwrijp en woonrijp maken .....	9
4.4	Planontwikkelingskosten en VTU .....	10
4.5	Infrastructurele voorzieningen Espelerweg .....	10
4.6	Tijdelijk beheer/nazorg .....	11
5.	Opbrengsten .....	12
5.1	Grondopbrengsten woningbouw .....	12
6.	Uitgangspunten grondexploitatieberekening .....	14
6.1	Parameters .....	14
6.2	Fasering .....	14
7.	Resultaten .....	16
8.	Vennootschapsbelasting .....	16
9.	Risico's en risicobeheersing .....	17
9.1	Risico's .....	17
9.2	Risicobeheersing .....	17

## **1. Samenvatting**

Emmelhage Fase 2B betreft de volgende uitbreiding van de woningbouwlocatie Emmelhage. Op basis van het meest actuele verkavelingsplan is het bestemmingsplan voor dit plan uitgewerkt. Het verkavelingsplan voldoet aan de huidige marktbehoefte en sluit aan op de vorige fases van de wijk Emmelhage (fase 1 en fase 2A).

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten voor verwerving, pachtafkoop, onderzoekskosten (bodem-, flora- en fauna-, verkeersonderzoeken etc.), eventuele sanering, bouw- en woonrijp maken, bovenplanse voorziening (rotonde), planontwikkelingskosten, voorbereiding toezicht en uitvoering (VTU) etc. Daartegenover worden opbrengsten gegenereerd door de gronduitgifte voor woningbouwkavels.

In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie heeft een positief saldo op eindwaarde van € 1.497.251,-.

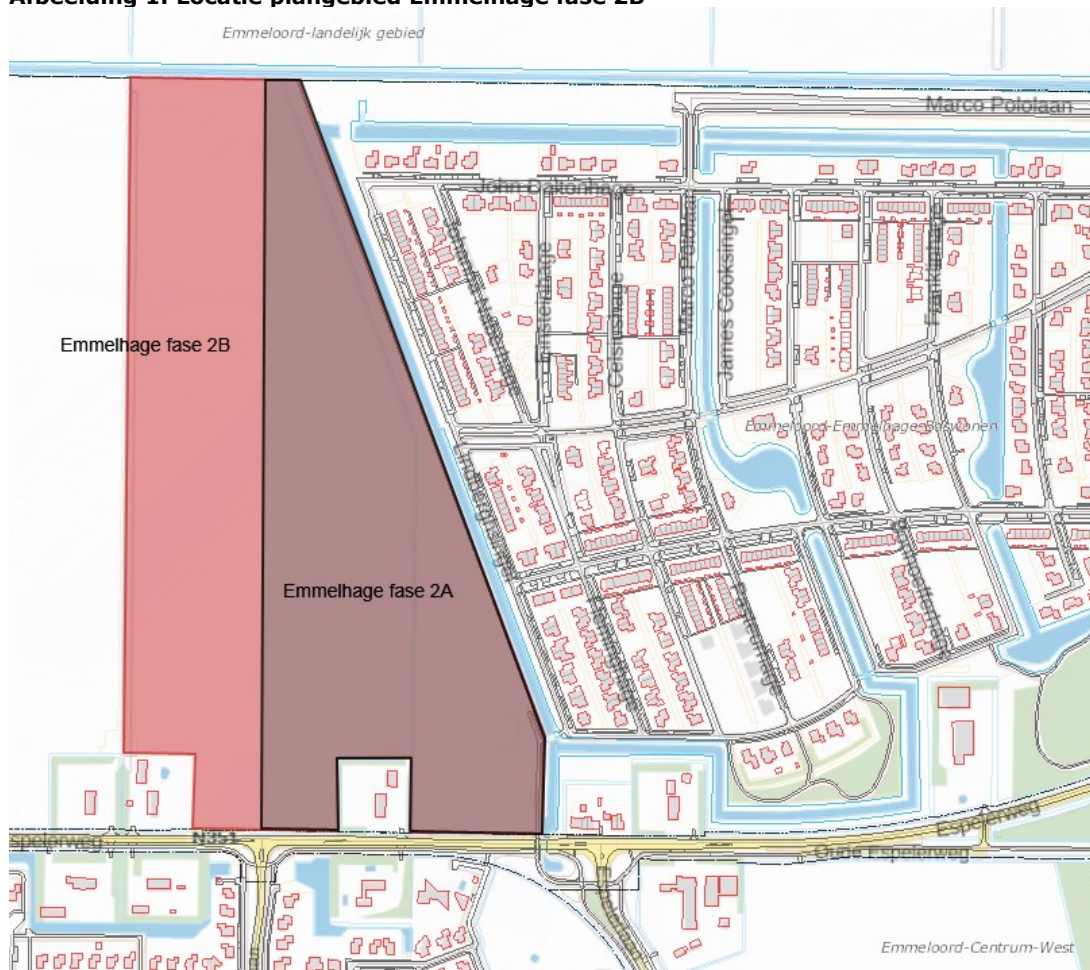
## 2. Analyse Ruimtegebruik

### 2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen ten zuiden van de Onderduikerstocht en ten noorden van de Espelerweg (N351). Aan de oostzijde wordt deze begrensd door Emmelhage fase 2A. Aan de westzijde van het plangebied liggen gronden die agrarisch gebruikt worden.

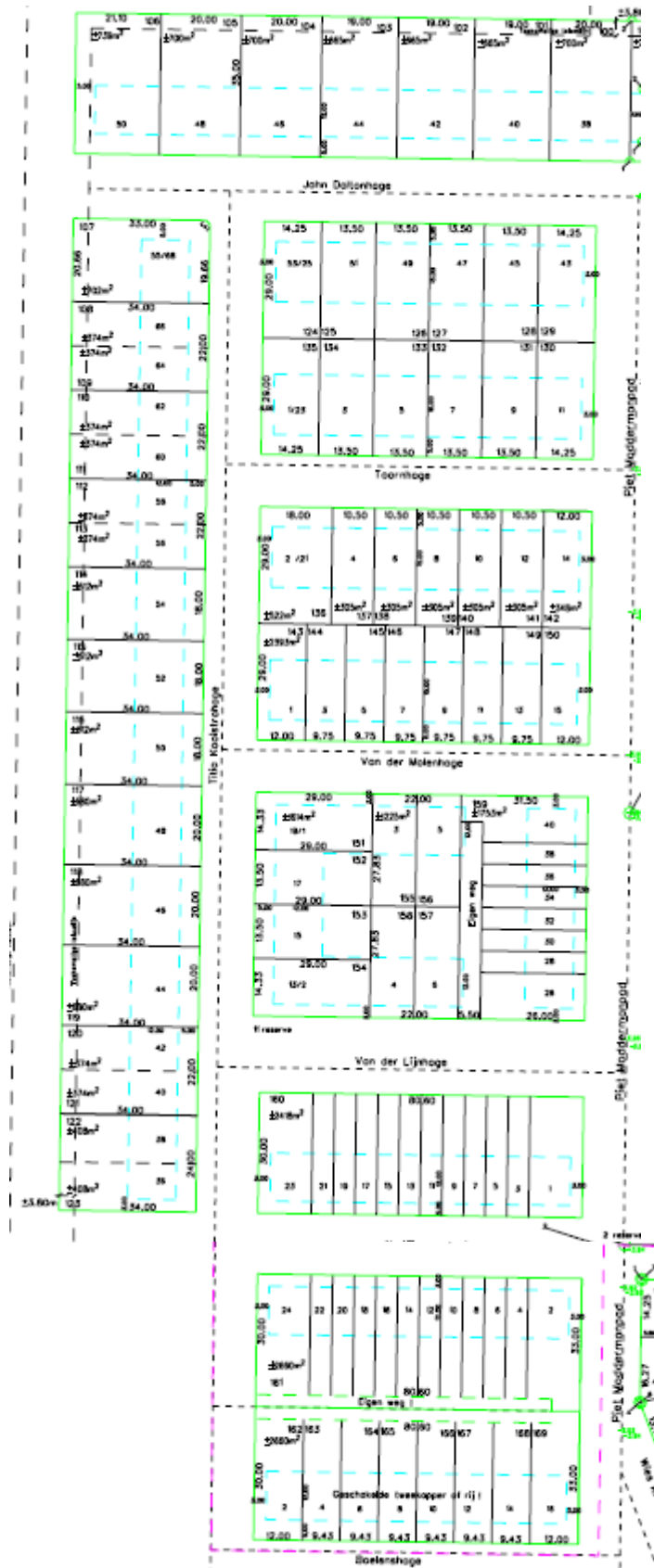
In afbeelding 1 wordt het plangebied van de tweede fase van Emmelhage weergegeven. Hierin is het onderscheid gemaakt tussen fase 2A en 2B. Voorliggende grondexploitatie heeft betrekking op fase 2B.

**Afbeelding 1: Locatie plangebied Emmelhage fase 2B**



Voor het plangebied Emmelhage fase 2B is vervolgens een verkaveling uitgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar afbeelding 2 en 3. Het verkavelingsplan met stedenbouwkundig plan dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan. Het verkavelingsplan is op haar beurt vertaald naar het ruimtegebruik.

Abbeelding 2: Verkaveling plan Emmelhage fase 2B Noord





## 2.2 Ruimtegebruik

Het netto plangebied bestaat uit circa 10,3 hectare. Voor een overzicht van het ruimtegebruik wordt verwezen naar de hierna volgende tabel 1.

**Tabel 1: Ruimtegebruik Emmelhage fase 2B**

Ruimtegebruik	M2	%
Exploitatiegebied	103.097	
Uitgeefbaar	58.497	56,7%
Weg/straat	18.120	17,6%
Groen	12.080	11,7%
Water	14.400	14,0%
<b>Totaal</b>	<b>103.097</b>	<b>100%</b>

### 2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 57% van het totale plangebied.

### 2.2.2 Verharding

Van het plangebied bestaat circa 18% uit verharding. Deze is opgebouwd uit de hoofdstructuur van de wegen, de secundaire wegen, het centraal gelegen fietspad, de parkeerplaatsen en de trottoirs.

### 2.2.3 Groen en water

Circa 12% van het plangebied bestaat uit groen en circa 14% bestaat uit water. Het te ontwikkelen groen bestaat voornamelijk uit de groenstructuur door het gehele plan, langs de wegen- en waterstructuur en aan de zuidkant van het plan.

Het te ontwikkelen water bestaat uit een watergang om het plangebied heen: deze dient om het waterpeil in de buurt op orde te houden en garandeert bovendien de waterafkoppeling van het plangebied. Daarnaast is er een waterpartij aan de zuidkant van het plan gelegen.

### 3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan zoals weergegeven in afbeelding 2, kunnen in het plan kavels voor woningbouw uitgegeven worden. De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn ingegeven door huidige woningmarktontwikkelingen en de Woonvisie en vervolgens vertaald naar het verkavelingsplan. De aantallen opgenomen in het verkavelingsplan worden weergegeven in de hieronder weergegeven tabel 2.

**Tabel 2: Programma Emmelhage fase 2B**

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m <sup>2</sup> )	Totaal (m <sup>2</sup> )
<b>Fase Noord</b>			
Vrijstaand	15	662	9.934
2 <sup>^</sup> 1 kapwoningen	36	370	13.302
geschakelde 2 <sup>^</sup> 1	16	316	5.053
Rijwoningen (koop)	12	222	2.660
Rijwoningen (vrije huur)	12	202	2.418
Rijwoningen (soc. huur)	9	165	1.483
Overig	1	270	270
<b>Totaal Noord</b>	<b>100</b>		<b>35.120</b>
<b>Fase Zuid</b>			
Vrijstaand	11	879	9.669
2 <sup>^</sup> 1 kapwoningen	30	399	11.955
Rijwoningen (soc. huur)	9	165	1.483
Overig	1	270	270
<b>Totaal Zuid</b>	<b>50</b>		<b>23.377</b>
<b>Totaal</b>	<b>150</b>		<b>58.497</b>



## 4. Investeringsen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn gebaseerd op het prijspeil per 1 januari 2020 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en berekend en hebben alleen betrekking op de kosten die voor rekening komen van de Gemeente Noordoostpolder. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde kostenstijging van 2% per jaar.

De totale kosten bedragen nominaal circa € 9,8 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de gerealiseerde en nog te verwachten kosten opgesomd.

**Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Emmelhage fase 2B**

Kosten	Totale	Boekwaarde 31-12-2019	Nog te realiseren
Boekwaarde/Verwerving	€ 3.593.360	€ -	€ 3.593.360
Schadeloosstelling pachter	€ 650.000	€ -	€ 650.000
BRM	€ 2.061.940	€ -	€ 2.061.940
WRM	€ 1.784.000	€ -	€ 1.784.000
Plankosten (15%)	€ 576.891	€ -	€ 576.891
VTU (15%)	€ 576.891	€ 5.648	€ 571.243
Infrastructurele voorziening	€ 350.000	€ -	€ 350.000
Geluidwerende maatregelen	€ 150.000	€ -	€ 150.000
Tijdelijk beheer	€ 80.000	€ -	€ 80.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.823.082</b>	<b>€ 5.648</b>	<b>€ 9.817.434</b>

### 4.1 Verwerving en boekwaarden

De benodigde gronden zijn onlangs (14 april 2020) verworven van het Rijksvastgoedbedrijf. Aanvullend zijn in het voorstadium nog kosten gemaakt voor planontwikkeling, voorbereiding (bestemmingsplan en onderzoeken), toezicht en uitvoering. Deze kosten zijn als integrale boekwaarde opgenomen in de grondexploitatie.

### 4.2 Schadeloosstelling pachter

De benodigde gronden werden tot voor kort door het Rijksvastgoedbedrijf verpacht. Door de gronden aan te kopen en te gaan ontwikkelen tot woningbouwlocatie, verliest de pachter grond. De pachter wordt conform een onafhankelijke berekening schadeloos gesteld, zodat hij op een andere locatie verder kan ondernemen.

### 4.3 Bouwrijp en woonrijp maken

Op basis van een normatieve berekening (prijs x hoeveelheid) zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken bepaald. De hoeveelheden zijn afgeleid van het verkavelingsplan en de prijzen zijn o.a. gebaseerd op ervaringsgetallen en eerdere inschrijfstaten van de vorige fase (Fase 2A). Het verkavelingsplan gaat uit van een standaard woonstraat profiel. Voor het bouwrijpmaken is een bedrag geraamd van € 20,- per vierkante meter. Voor het woonrijpmaken is gemiddeld genomen een vierkante meterprijs gehanteerd van € 40,- per m<sup>2</sup>. Waarbij we uitgaan van het feit dat het totale exploitatiegebied bouwrijp gemaakt moet worden en alleen de openbare ruimte woonrijp gemaakt moet worden. Het is de bedoeling dat voor het gehele terrein, zowel het noordelijke als zuidelijke deel, in 2020 gestart kan worden met het bouwrijp maken. De verwachting is dat fase 2B Noord in maart 2021 bouwrijp is en Fase 2B Zuid voor de zomer 2021 bouwrijp is.

#### 4.4 Planontwikkelingskosten en VTU

Voor planontwikkelingskosten (POK) en kosten van voorbereiding en toezicht (VTU) zijn bedragen opgenomen conform de richtlijn uit de Nota Kostenverhaal (2017).

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de volgende percentages:

- 15% planontwikkelingskosten (POK);
- 15% voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

De percentages worden berekend over het totaal van de te verwachten kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

#### 4.5 Infrastructurele voorzieningen Espelerweg

In de grondexploitatie is ook rekening gehouden met een reservering voor een goede verkeersaansluiting op de Espelerweg (N351). Om de toekomstige verkeersafwikkeling veilig te laten gebeuren is hier de aanleg van een rotonde noodzakelijk. De aanlegkosten van deze rotonde zijn geraamd op circa € 700.000,-, waarvan de helft toerekenbaar is aan het plangebied Emmelhage fase 2B. De andere helft is toegerekend aan de exploitatie van Emmelhage fase 2A.

##### *Toelichting*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bepaald of kosten kunnen worden toegerekend aan een grondexploitatie en in welke mate (artikel 6.13.6 Wro). Hoewel deze bepaling is bedoeld voor kostenverhaal bij een exploitatieplan, kan deze ook worden toegepast bij het toerekenen van bovenwijkse voorzieningen en van bovenplanse kosten aan een plangebied. In de wettoelichting wordt over drie toetsingscriteria gesproken die voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten gelden:

- *Profijt*: een exploitatiegebied dient nut van de voorziening te ondervinden. Hierbij dient te worden aangetoond dat het exploitatiegebied enige mate van profijt heeft van de betreffende voorziening. Het toetsingscriterium "profijt" is een absoluut criterium, het is dan ook "ja" of "nee": hier betreft het een ja. De ontwikkeling van Emmelhage fase 2A en 2B heeft 100% profijt van de aanleg van de rotonde aan de Espelerweg.
- *Toerekenbaarheid*: tussen een exploitatiegebied en een voorziening dient een causaal verband te bestaan. Wordt de voorziening ook aangelegd indien de locatie niet tot ontwikkeling wordt gebracht? Maar ook andersom: wordt de ontwikkeling (mede) mogelijk door een gerealiseerde of te realiseren voorziening. Het toetsingscriterium "toerekenbaarheid" is evenzeer een absoluut criterium en dient ook hier positief beantwoord te worden: de rotonde Espelerweg wordt niet aangelegd indien Emmelhage fase 2A en 2B niet wordt ontwikkeld.
- *Proportionaliteit*: een exploitatiegebied die nut, of profijt, van de voorziening heeft dient naar rato van evenredigheid bij te dragen in de kosten voor de voorziening. Een grondexploitatie die meer nut heeft van de voorziening draagt daarmee meer bij. Het toetsingscriterium "proportionaliteit" is een relatief criterium en kan in een normering of percentages worden uitgedrukt.

Emmelhage fase 2A voorziet in 132 woningen en een supermarkt (circa 4.935 m<sup>2</sup>). Het programma voor de supermarkt is grofweg gelijk te stellen aan circa 14 woonequivalenten (uitgaande van een gemiddelde kavelgrootte van ca. 350 m<sup>2</sup> per woonequivalent). Het totaal aan woonequivalenten voor fase 2A komt hiermee op 146.

In Emmelhage fase 2B is aangetoond dat indicatief 150 woningen (woonequivalenten) gerealiseerd kunnen worden: 42 rijwoningen, 82 twee-onder-één kapwoningen en 26 vrijstaande woningen.

### *Conclusie*

Met het voorgaande wordt aangetoond dat zowel Emmelhage fase 2A als Emmelhage fase 2B gelijkwaardig profiteren van de aanleg van de rotonde aan de Espelerweg. Ook voor wat betreft het toerekenbaarheids criterium ligt er een duidelijk causaal verband: de ontwikkeling van Emmelhage fase 2 heeft profijt van de aanleg van de rotonde aan de Espelerweg.

Tenslotte kan op basis van het proportionaliteitsbeginsel worden vastgesteld dat globaal genomen 50% van de rotonde Espelerweg toerekenbaar is aan de planfasen van zowel Emmelhage fase 2A als 2B.

#### **4.6 Overige kosten**

Naar aanleiding van de reconstructie van de Espelerweg is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar mogelijke gevolgen. Uit het akoestische onderzoek is gebleken dat er voor tien woningen een aanvullend onderzoek gedaan moet worden of er eventueel geluidwerende maatregelen toegepast moeten worden. Intussen is er een onderzoek gaande naar de huidige gevelisolatie en het geluid aan de binnenzijde van de woningen, in het onderzoek zal er een uitspraak gedaan worden over de benodigde geluidwerende maatregelen. Op het moment van opstellen van deze grondexploitatie zijn de kosten hiervan nog niet duidelijk. Vooral nog is er een post van € 15.000,- per woning opgenomen om geluidwerende maatregelen toe te passen. De exacte kosten zijn beter in te schatten nadat het onderzoeksrapport afgerond is.

#### **4.7 Tijdelijk beheer/nazorg**

In de grondexploitatie is budget gereserveerd voor tijdelijk beheer en nazorg. Hiervoor is jaarlijks een budget van € 10.000,- geraamd. De beheerkosten worden ondermeer ingezet voor het maaien en tijdelijk inzaaien van onderdelen van het perceel en de noodzakelijke belastingen (WOZ en Waterschapslasten). De nazorg betreft een budget dat aan beheer toekomt om na de oplevering 'kinderziektes' op te lossen.

## 5. Opbrengsten

De verwachte opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop voor de toekomstige woningen. Voor de woningen is gerekend met de grondprijzen zoals deze zijn vastgesteld in de Nota Grondprijzen 2020. Bij de raming van de grondopbrengsten is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1,5%.

### 5.1 Grondopbrengsten woningbouw

De grondopbrengsten voor woningbouw bestaan uit de uitgifte van grond voor circa 150 woningbouwkavels. Afhankelijk van de definitieve verkaveling bij uitgifte kan het exacte aantal woningbouwkavels worden bepaald. De gehanteerde kavelgroottes zijn daardoor indicatief.

- Voor de grondprijs van de rijwoningen maken we onderscheid in sociale huur-, vrije sector huur- en koopwoningen. De grondprijs voor sociale huurwoningen zit conform de Nota Grondprijzen 2020 aan de onderkant van de bandbreedte voor rijwoningen in Emmeloord. Voor sociale huurwoningen ligt de grondprijs op € 150,- per m<sup>2</sup>. Voor koop- en huurrijwoningen in de vrije sector is vanwege de grote woningbehoefte, maar ook de onzekerheid in de huidige woningmarkt, gerekend met een gemiddelde prijs in het midden van de bandbreedte, dit betreft een grondopbrengst van gemiddeld € 160,- per m<sup>2</sup>.
- Voor de 2<sup>^</sup>1 kapwoningen gaan we uit van € 185,- per m<sup>2</sup>. Ervaringen uit Emmelhage fase 1 en 2A wijzen uit dat voor 2<sup>^</sup>1 kapwoningen erg veel belangstelling is, zelfs wanneer deze kavels hoger geprijsd zijn. Er zijn echter ook al signalen dat de woningmarkt aan de top zit of zelfs wat terugloopt. Daarom is ervoor gekozen om voorzichtigheidshalve te rekenen met prijzen die in het midden van de bandbreedte uit de Nota Grondprijzen 2020 liggen. De werkelijke prijzen worden jaarlijks geactualiseerd op basis van de markt.
- Voor de geschakelde 2<sup>^</sup>1 kapwoningen rekenen we eveneens met grondprijzen van het midden van de bandbreedte, namelijk € 185,- per m<sup>2</sup>.
- Voor de vrijstaande woningen in het plangebied wordt eveneens gerekend met een grondprijs die zich in het midden van de bandbreedte bevindt, namelijk € 215,- per m<sup>2</sup>. De kavels voor een vrijstaande woning zijn gemiddeld relatief ruim, met circa 745 m<sup>2</sup> per kavel. Mede door de grootte en de onzekere woningmarkt is gerekend met een grondprijs in het midden van de bandbreedte. Ook hier geldt, zoals voor alle woningtypes geldt, dat de werkelijke prijs per vierkante meter in een later stadium wordt vastgelegd op basis van de ligging, kavelgrootte en de dan geldende marktsituatie.

**Tabel 4: Grondopbrengsten Emmelhage fase 2B**

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Totaal (m2)	Grondprijs (m2 of eenheid)	Totaal
<b>Fase Noord</b>					
Vrijstaand	15	662	9.934	€ 215	€ 2.135.810
2^1 kapwoningen	36	370	13.302	€ 185	€ 2.460.870
geschakelde 2^1	16	316	5.053	€ 185	€ 934.805
Rijwoningen (koop)	12	222	2.660	€ 160	€ 425.600
Rijwoningen (vrije huur)	12	202	2.418	€ 160	€ 386.880
Rijwoningen (sociale huur)	9	165	1.483	€ 150	€ 222.450
Overig	1	270	270	€ 40	€ 10.800
<b>Totaal Noord</b>	<b>100</b>		<b>35.120</b>		<b>€ 6.577.215</b>
<b>Fase Zuid</b>					
Vrijstaand	11	879	9.669	€ 215	€ 2.078.835
2^1 kapwoningen	30	399	11.955	€ 185	€ 2.211.675
Rijwoningen (huur)	9	165	1.483	€ 150	€ 222.450
Overig	1	270	270	€ 40	€ 10.800
<b>Totaal Zuid</b>	<b>50</b>		<b>23.377</b>		<b>€ 4.523.760</b>
<b>Totaal</b>	<b>150</b>		<b>58.497</b>		<b>€ 11.100.975</b>

## 6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening

### 6.1 Parameters

Voor de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

#### *Renteparameters*

De renteparameters in de exploitatieberekening zijn aan de kosten- en opbrengstenkant gelijk. In de grondexploitatie wordt gerekend met een rentepercentage van 0,98%.

#### *Kosten- en opbrengstenstijging*

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 1,5% per jaar.

#### *BTW*

Alle genoemde bedragen in deze nota zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

#### *Looptijd exploitatie*

De looptijd van de exploitatie is gesteld op 8 jaar en loopt tot en met 31 december 2027. Per 1 januari 2028 kan de grondexploitatie naar verwachting worden afgesloten.

#### *Prijspeildatum*

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2020.

### 6.2 Fasering

De fasering houdt rekening met de mogelijkheid om het plan in fasen te ontwikkelen en af te ronden. Op deze wijze kan worden geanticipeerd op basis van voortschrijdend inzicht. De gehanteerde fasering wordt in het planningsschema van tabel 5 weergegeven. In deze tabel wordt rekening gehouden met het gerealiseerde uitgiftetempo over de afgelopen jaren in Emmelhage fase 1 en 2A. Voor de uitgifte van Emmelhage fase 2B houden we rekening met een uitgifte van circa 25 kavels per jaar over in totaal 6 jaren. In 2020 verwachten we nog geen verkopen, omdat de grond dan nog niet bouwrijp is. In verband met de gevolgen van het Corona-virus verwachten we voorzichtigheidshalve ook geen verkopen in 2021. De hierna volgende fasering is gebaseerd op bovenstaande uitgangspunten.

**Tabel 5: fasering**

Fasering kaveluitgifte	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
<b>Fase Noord</b>									
Vrijstaand			4	4	4	3			15
2 <sup>^</sup> 1 kapwoningen			12	8	8	8			36
geschakelde 2 <sup>^</sup> 1			8	8					16
Rijwoningen (koop)			6	6					12
Rijwoningen (vrije huur)			6	6					12
Rijwoningen (soc. huur)			9						9
<b>Totaal Noord</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>0</b>		<b>100</b>
<b>Fase Zuid</b>									
Vrijstaand				2	3	2	2	2	11
2 <sup>^</sup> 1 kapwoningen				6	6	6	6	6	30
Rijwoningen (soc. huur)					9				9
<b>Totaal Zuid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>50</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>150</b>

De insteek is de ontwikkeling in te zetten via de noordoostzijde. Naarmate de noordzijde nagenoeg verkocht is, zal het zuidelijke deel op de markt worden gebracht. Dit heeft als voordeel dat de fasering ruimtelijk gezien beter aansluit op de bestaande bebouwing van Emmelhage fase 2A. Hierdoor liggen de noodzakelijke civieltechnische investeringen lager: er kan immers direct worden aangesloten op het bestaande openbare gebied.

De toerekening van de helft van de kosten voor de rotonde Espelerweg is in 2020 voorzien. De rotonde Espelerweg is in de grondexploitatie op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid voor 50% van de aanlegkosten toegerekend aan fase 2B. De andere 50% wordt gedekt vanuit de exploitatie van fase 2A.

## 7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en de gehanteerde grondexploitatie uitgangspunten ontstaat het volgende financiële resultaat:

**Tabel 6: Financieel overzicht Emmelhage fase 2B**

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2027
Opbrengsten nominaal	€ 11.100.975
Kosten nominaal	€ 9.823.082
Saldo nominaal	€ 1.277.893
Saldo eindwaarde	<b>€ 1.497.251</b>

De grondexploitatie kent op eindwaarde een **positief** resultaat op eindwaarde 31 december 2027 van € 1.497.251,-. Het saldo op eindwaarde is hoger dan het nominale saldo (opbrengsten minus kosten), omdat er een opbrengstenstijging van 1,5% is opgenomen.

## 8. Vennootschapsbelasting

De grondexploitatie "Emmelhage fase 2B" maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming "het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder". Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting (Vpb) verschuldigd zijn. Het complex zal tegen de waarde in het economische verkeer ten tijde van de eerste ondernemershandeling tot de fiscale onderneming gaan behoren. Dit betreft de verwerving van het complex in 2020.

De verwachting is dat er de komende jaren een negatief resultaat behaald zal worden, waardoor we de eerste jaren geen Vpb-druk verwachten bij dit grondexploitatiecomplex. Aan het eind van de looptijd (vanaf 2025) verwachten we een positief resultaat. De Vpb-druk die dit met zich meebrengt is naar verwachting circa € 311.503,- (15% van € 200.000 en 21,7% van € 1.297.251,-). Per jaar wordt bekeken wat het werkelijke resultaat van kosten en opbrengsten is om de definitieve Vpb-druk te bepalen. Gedurende de loop van de exploitatie kan de winst- of verliesverwachting wijzigen. We betalen alleen vennootschapsbelasting, indien we daadwerkelijk fiscaal gezien resultaat behalen in een jaar.



## **9. Risico's en risicobeheersing**

### **9.1 Risico's**

Bij deze grondexploitatie bestaan risico's. Het belangrijkste risico hiervan betreft het afzetrisico van de woningen (marktrisico). De fasering van de uitgifte is gebaseerd op behoefteramingen en woningmarktontwikkelingen.

Op dit moment loopt de uitgifte van Emmelhage fase 2A zeer voorspoedig als gevolg van het groeiende consumentenvertrouwen. Verwacht wordt dat deze trend zich voorlopig nog even doorzet: daar wordt rekening mee gehouden in de uitgifteplanning.

Indien de woningmarkt stagneert, kan dat tot vertraging en mogelijk een stagnatie en of daling van de afzet en prijs leiden. Dit is een risico voor de grondexploitatie.

### **9.2 Risicobeheersing**

Hierboven zijn de belangrijkste risico's benoemd. Deze zijn niet volledig beheersbaar: een adequate sturing vanuit de gemeente is daarom essentieel om tegenvallers te voorkomen. Het is hierbij essentieel om inzicht te hebben in het verloop van het financiële resultaat van het project in relatie tot het totale investeringsniveau van de grondexploitatie.

#### *Beheersmaatregelen: flexibiliteit*

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een gefaseerde ontwikkeling.

Met deze maatregel kan de snelheid van de kaveluitgifte aangepast worden en kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers. Ook is het hierdoor mogelijk om, indien daarvoor argumenten zijn en daartoe aanleiding is, het plan eventueel tussentijds op te knippen. Verder zijn er door de onzekerheden rondom het Corona-virus geen inkomsten geraamd in 2021.

Daarnaast wordt er enige flexibiliteit in het bestemmingsplan geboden, doordat de uitgeefbare kavels voor de twee-onder-één kapwoningen en de vrijstaande woningen onderling uitwisselbaar zijn. Hetzelfde geldt voor rijwoningen die uitwisselbaar voor 2<sup>1</sup> kapwoningen. Hiermee kan beter aangesloten worden op de behoefte in de woningmarkt.