



Grondexploitatie De Munt B
(Complex X032)

Oktober 2021

Inhoudsopgave

Grondexploitatie De Munt B (Complex X032)

1. Samenvatting.....	3
2. Analyse Ruimtegebruik.....	4
3. Bouwprogramma	6
4. Investerings.....	7
5. Opbrengsten.....	9
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	10
7. Resultaten	11
8. Vennootschapsbelasting (Vpb)	11
9. Risico's en risicobeheersing.....	11

1. Samenvatting

Het huidige bedrijventerrein De Munt I en II in Emmeloord is op een aantal kavels na volledig uitverkocht of onder optie. Er is behoefte aan een nieuw bedrijventerrein in Emmeloord, met vooral een aantal grote(re) kavels. Om aan deze behoefte te voldoen wordt een perceel agrarische grond ontwikkeld tot bedrijventerrein.

Op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de inbrengwaarde (verwerving en voorbereidingskosten) van het complex, sloopkosten, bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de grondopbrengsten van de uitgifte van bouwrijpe bedrijfskavels.

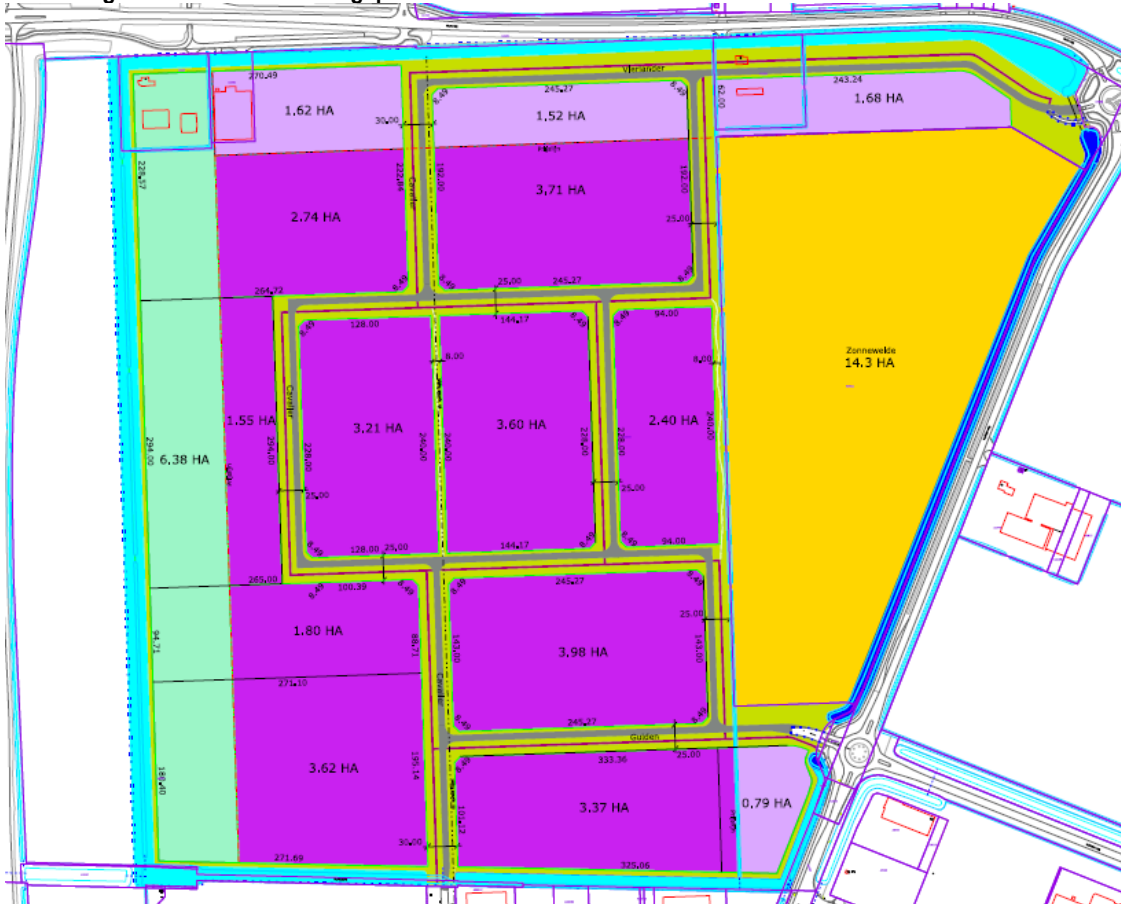
In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie kent een looptijd van 10 jaar. Met de looptijd van 10 jaar houden we de exploitatie beheersbaar en zijn de financiële risico's te overzien. De grondexploitatie kent een *positief* eindresultaat van € 15.152.328,- op eindwaarde per 31-12-2030.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Plangebied

In afbeelding 1 is het verkavelingsplan van het bedrijventerrein De Munt B in Emmeloord weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de oostkant van Emmeloord, ten noorden van het huidige bedrijventerrein. Er is een stedenbouwkundige visie gerealiseerd die als onderlegger dient voor het bestemmingsplan, dat ter vaststelling ligt. De oostelijk gelegen zonneweide met de bijbehorende watergang worden niet meegenomen in deze grondexploitatie.

Afbeelding 1: Indicatief verkavelingsplan De Munt B Emmeloord



2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 71,8 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik De Munt B Emmeloord

Ruimtegebruik	M ²	%
Exploitatiegebied	717.974	
Zonneweide (buiten beschouwing)	138.334	
Oostelijke sloot (buiten beschouwing)	10.254	
Uitgeefbaar	419.811	74%
Verharding	34.462	6%
Groen	73.523	13%
Water	41.590	7%
Totaal exploitatiegebied	569.386	100%

2.2.1 Bestaand

De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en door een bestemmingsplanwijziging wordt het bestemd als bedrijventerrein.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 74% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit kavels voor zowel het (lokale) midden- en kleinbedrijf (mkb) als ook de grotere agrofood en logistieke sector.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 6% uit van het plangebied en bestaat uit wegen en fietspaden.

2.2.4 Groen

Het aandeel groen op het bedrijventerrein bedraagt circa 13% van het plangebied.

2.2.5 Water

Circa 7% van het plangebied bestaat uit water(berging). Rondom het plan wordt een brede watergang aangelegd om het (overtollige) water op te kunnen vangen.

3. **Bouwprogramma**

Het bouwprogramma is gebaseerd op:

- De behoefte naar bedrijfskavels in Emmeloord (markt);
- Structuurvisie Noordoostpolder 2025;
- Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland (2017).

In de structuurvisie staat ten aanzien van het bedrijventerrein in Emmeloord aangegeven dat een verdere uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in noordelijke richting kan worden ontwikkeld.

In de Visie Werklocaties Noordelijk Flevoland wordt gesteld dat de logistieke bedrijvigheid in Noordoostpolder, naast reguliere, ook grotere distributiecentra, voor een aanzienlijk deel uit bedrijven bestaat met een specifieke focus op de agrofood-sector. De gemeente Noordoostpolder is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor logistieke bedrijven vanwege onder meer de centrale ligging nabij het knooppunt A6/N50, de ruime mogelijkheden op locatie en het multimodale netwerk in de regio. Deze specifieke vestigingskwaliteiten biedt logistiek gerelateerde bedrijvigheid een goede uitvalsbasis voor hun productie. De (grote) logistieke bedrijven vestigen het liefst op bedrijventerrein de Munt in Emmeloord omdat de locatiekwaliteiten daar het beste aansluiten bij de vestigingseisen van deze bedrijven.

Het bedrijventerrein De Munt B is opgedeeld in 3 'prijscategorieën', te weten:

1. Zichtlocaties langs de A6
2. Zichtlocaties langs de provinciale rondwegen (Muntweg, Kuinderweg)
3. Middengebied

In totaal is er circa 419.811 m² uitgeefbare grond. In onderstaande tabel is de verdeling over de verschillende 'prijscategorieën' weergegeven.

Tabel 2: bouwprogramma De Munt B Emmeloord

Bouwprogramma	Oppervlakte in m²
Zichtlocaties A6	63.816
Zichtlocaties rondweg	56.046
Middengebied	299.949
Totaal	419.811

4. Investerings

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2021 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en gecalculeerd.

De kosten bestaan uit al gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2021 boekwaarde bedragen € 10.221.369,70 en bestaan uit de grond- en opstalwaarde en enkele voorbereidingskosten, zoals een tweetal rotondes met bijbehorende duiker. De gemaakte kosten zijn volledig toerekenbaar aan de grondexploitatie, aangezien ze niet nodig zouden zijn zonder de uitbreiding van het bedrijventerrein. De marktwaarde (Waarde Economisch Verkeer) ligt hoger dan de huidige boekwaarde. De marktwaarde (WEV) is nader bepaald middels een taxatie.

De totale kosten bedragen circa € 16,83 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie De Munt B Emmeloord

Kosten	Totale kosten	Boekwaarde 31-12-2020	Nog te realiseren
Boekwaarde	€ 10.221.370	€ 10.221.370	€ -
Knelpunten gasleiding	€ 150.000	€ -	€ 150.000
Sloop opstallen	€ 374.500	€ -	€ 374.500
BRM	€ 1.263.553	€ -	€ 1.263.553
WRM	€ 2.782.909	€ -	€ 2.782.909
Plankosten (12,5%)	€ 590.120	€ -	€ 590.120
VTU (12,5%)	€ 590.120	€ -	€ 590.120
Overhead (12%)	€ 708.144	€ -	€ 708.144
Tijdelijk beheer	€ 150.000	€ -	€ 150.000
Totaal	€ 16.830.717	€ 10.221.370	€ 6.609.347

4.1 Verwerving

In 2002 heeft de gemeente Noordoostpolder de gronden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Munt aangekocht.

Het totale aangekochte gebied is circa 789.700 m² groot. Langs de A6 wordt circa 76.410 m² buiten deze ontwikkeling gelaten en deze grond blijft onderdeel van de Materiële Vaste Activa (MVA). De strook is voorlopig gereserveerd voor een eventuele spoorlijn en wordt momenteel verpacht. De oostkant van het gebied wordt ook buiten beschouwing gelaten. Aan de oostkant is circa 138.334 m² ingericht als zonneweide en tussen de zonneweide en Kuinderweg ligt een watergang van circa 10.254 m².

Voor de uitbreiding van het huidige bedrijventerrein wordt nu een gedeelte (72%) van circa 564.702 m² in exploitatie genomen. De grond wordt voor € 9.934.767,- ingebracht. De overige 224.998 m² (28%) blijft staan in de MVA met een boekwaarde van € 3.682.354,-

4.2 Sloopkosten

Aan de Muntweg (in het noordelijke deel van het plangebied) bevinden zich een aantal opstallen. Deze opstallen zullen gesloopt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De opstallen zullen medio 2022 gesloopt worden. De kosten voor de sloop zijn geraamd op circa € 374.500,- (inclusief asbestsanering). Op dit moment is het nog onduidelijk of en hoeveel asbest er in de opstallen aanwezig is. Voorzichtigheidshalve houden we rekening met een aanzienlijke hoeveelheid asbest.

4.3 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van het verkavelingsplan is een globale civieltechnische raming opgesteld. Tevens is er een normatieve raming opgesteld op basis van de hoeveelheden - voortkomend uit het ruimtegebruik - en op basis van normbedragen. De hoogte van beide ramingen lag op een vergelijkbaar niveau. De ramingen zijn verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de civieltechnische raming onderscheid in:

- o Grondwerk;
- o Verharding;
- o Groenaanleg;
- o Water;
- o Riolering;
- o Kunstwerken;
- o Verlichting.

De totale kosten voor bouw/woonrijpmaken zijn geschat op circa € 4.046.462,-. In tabel 4 zijn de verwachte kosten voor het bouw-/woonrijpmaken uiteengezet.

Tabel 4: Kosten bouw- en woonrijpmaken De Munt B Emmeloord

Kosten BRM/WRM	Aantal	Eenheid	Prijs	Totaal
Grondwerk	569.386	m ²	€ 0,50	€ 284.693
Verharding	34.462	m ²	€ 70	€ 2.412.340
Groenaanleg	73.523	m ²	€ 3	€ 220.569
Water	41.590	m ²	€ 4	€ 166.360
Riolering	3.500	m ¹	€ 175	€ 612.500
Kunstwerken (duikers)	1	post	€ 200.000	€ 200.000
Verlichting	120	stuks	€ 1.250	€ 150.000
Totaal				€ 4.046.462

Naast bovengenoemde kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de gehele locatie is er ook een post van € 150.000,- opgenomen voor het verplaatsen/verdiepen van de gasleiding op een tweetal locaties.

4.4 Planontwikkelingskosten en VTU

Conform de Nota Kostenverhaal (2017) houden we rekening met:

- 12,5% Planontwikkelingskosten
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU)

De percentages berekenen we over de totale verwachte kosten voor het bouw- en woonrijpmaken.

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie worden er mogelijk nog planontwikkelingskosten gemaakt. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zullen deze kosten geactiveerd worden onder de Immateriële Vaste Activa (IVA). Na vaststelling van deze grondexploitatie zullen de kosten via de IVA naar de voorraden worden geboekt.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop. In de onderstaande tabel 5 staan de verwachte grondopbrengsten opgesomd.

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte De Munt B Emmeloord

Grondopbrengsten	Oppervlakte in m ²	Prijs per m ²	Totaal
Zichtlocaties A6	63.816	€ 120	€ 7.657.920
Zichtlocaties rondwegen	56.046	€ 77	€ 4.315.542
Middengebied	299.949	€ 67	€ 20.096.583
Totaal	419.811		€ 32.070.045

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit uitgifte van bedrijfskavels.

5.1 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van bedrijfskavels. In tabel 6 staan de bandbreedtes voor de grondprijzen van bedrijfskavels in Emmeloord. Het bedrijventerrein De Munt B ligt aan de A6 en aan de provinciale (rond)wegen Muntweg en Kuinderweg. Doordat er verschillende (zicht)locaties zijn, is er gekozen voor 3 'prijscategorieën'. Omdat de kavels aan de A6 relatief diep en dus groot zijn/worden, is er gekozen voor een vierkantemeterprijs aan de onderkant van de bandbreedte. Voor de verkoop van de kavels aan de provinciale rondwegen en in het middengebied wordt uitgegaan van een vierkantemeterprijs net in het midden van de bandbreedte.

Tabel 6: Grondprijsbandbreedtes (1-1-2021)

Grondprijzen (€ per m ²)	Minimaal	Maximaal	Gemiddeld	Grex
Zichtlocaties A6	€ 120	€ 130	€ 125	€ 120
Zichtlocaties rondwegen	€ 72	€ 82	€ 77	€ 77
Middengebied	€ 62	€ 72	€ 67	€ 67

6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening

6.1 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 1,00% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar. Dit is een voorzichtige schatting, mede gezien de lange looptijd van het plan. Dit is één van de risicobeheersmaatregelen die we nemen, juist vanwege de lange looptijd. Zie de alinea over de looptijd van de exploitatie.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2030 (10 jaar). Per 1-1-2031 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2021.

6.2 Fasering

Het is de bedoeling om in het voorjaar 2022 een onherroepelijk bestemmingsplan te hebben. Na de zomer van 2022 kunnen de opstallen gesloopt worden, de watergangen worden gegraven en kan de zuidkant van het terrein bouw-/woonrijp gemaakt worden. De eerste kavelverkoop verwachten we eind 2022. De verwachting is dat het terrein in grofweg 3 fases ingedeeld kan worden van zuid naar noord. De planning is nu om de 2^e fase in 2024/2025 bouw-/woonrijp te maken en fase 3 in 2026/2027. De uiteindelijke planning en fasering zal afhankelijk zijn van de behoefte op dat moment.

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatieuitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten.

Tabel 7: Financieel overzicht De Munt B Emmeloord

Financieel resultaat grondexploitatie	
Opbrengsten nominaal	€ 32.070.045
Kosten nominaal	€ 16.830.717
Saldo nominaal	€ 15.239.328
Saldo eindwaarde	€ 15.152.328

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat van € 15.152.328,- op eindwaarde per 31-12-2030.

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'De Munt B Emmeloord' maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming 'het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder'. Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting (hierna: 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. Voor De Munt B in Emmeloord is dat de vaststelling van deze grondexploitatie.

9. Risico's en risicobeheersing

9.1 Risico's

Elke grondexploitatie bevat een aantal risico's en onzekerheden. Het belangrijkste risico van deze exploitatie is het verdwijnen van de behoefte aan bedrijfskavels, als gevolg van economische ontwikkelingen.

9.2 Risicobeheersing

Om de risico's beheersbaar te houden, is een adequate sturing vanuit de gemeente essentieel om tegenvallers te voorkomen. Op deze wijze kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers door bijvoorbeeld de snelheid van de kaveluitgifte aan te passen en investeringen uit te stellen (bijvoorbeeld bouwrijp maken). Er is dan ook bewust gekozen om het bouwrijpmaken in fases uit te laten voeren en niet het gehele terrein in één keer bouwrijp te maken, zodat de kosten niet (te) ver voor de baten uit gaan.