

Grondexploitatie Emmelhage Fase 4

Complex X011F

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Analyse Ruimtegebruik.....	4
	2.1 Ligging plangebied.....	4
	2.2 Ruimtegebruik.....	6
3.	Bouwprogramma	7
4.	Investerings	8
	4.1 Verwerving en boekwaarden	8
	4.2 Bouwrijp en woonrijp maken	8
	4.3 Infrastructurele voorzieningen Emmelhage fase 4	9
	4.4 Planontwikkelingskosten en VTU	9
	4.5 Tijdelijk beheer	9
	4.6 Overhead	9
5.	Opbrengsten	10
	5.1 Opbrengsten	10
6.	Uitgangspunten grondexploitatieberekening	11
	6.1 Parameters	11
	6.2 Fasering	11
7.	Resultaten	13
8.	Vennootschapsbelasting	13
9.	Risico's en risicobeheersing	13
	9.1 Risico's	13
	9.2 Risicobeheersing	13

1. Samenvatting

Emmelhage Fase 4 betreft de volgende uitbreiding van de woningbouwlocatie Emmelhage. Het is een vervolg op Emmelhage fase 3B. Fase 4 is de nieuwe uitbreidingswijk in Emmeloord die de gemeente zelf gaat ontwikkelen. De ligging van het plangebied is ten noordwesten van Emmeloord en grenst aan de oostkant aan fase 3B. Op basis van het meest actuele stedenbouwkundig ontwerp is het omgevingsplan voor deze exploitatie uitgewerkt. Het verkavelingsplan voldoet aan de huidige marktbehoefte en sluit aan op de vorige fases van de wijk Emmelhage. In totaal zullen er circa 400 woningen gerealiseerd worden. Hiervan is circa 32% in het sociale segment en circa 30% betaalbaar. Op basis van het stedenbouwkundig inrichtings- en verkavelingsplan is een grondexploitatie opgesteld.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten voor verwerving, onderzoekskosten (bodem-, flora- en fauna-, verkeersonderzoeken etc.), bouw- en woonrijp maken, verlengen van de huidige Buitensingel, aanleggen van een rotonde in de Espelerweg, tijdelijk beheer, planontwikkelingskosten en voorbereiding toezicht en uitvoering (VTU). Daartegenover worden opbrengsten gegenereerd door de gronduitgifte voor woningbouwkavels.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd positief financieel eindresultaat van circa € 1.534.129,-, op eindwaarde per 31-12-2034. De netto contante waarde is ongeveer € 1.258.521,-.

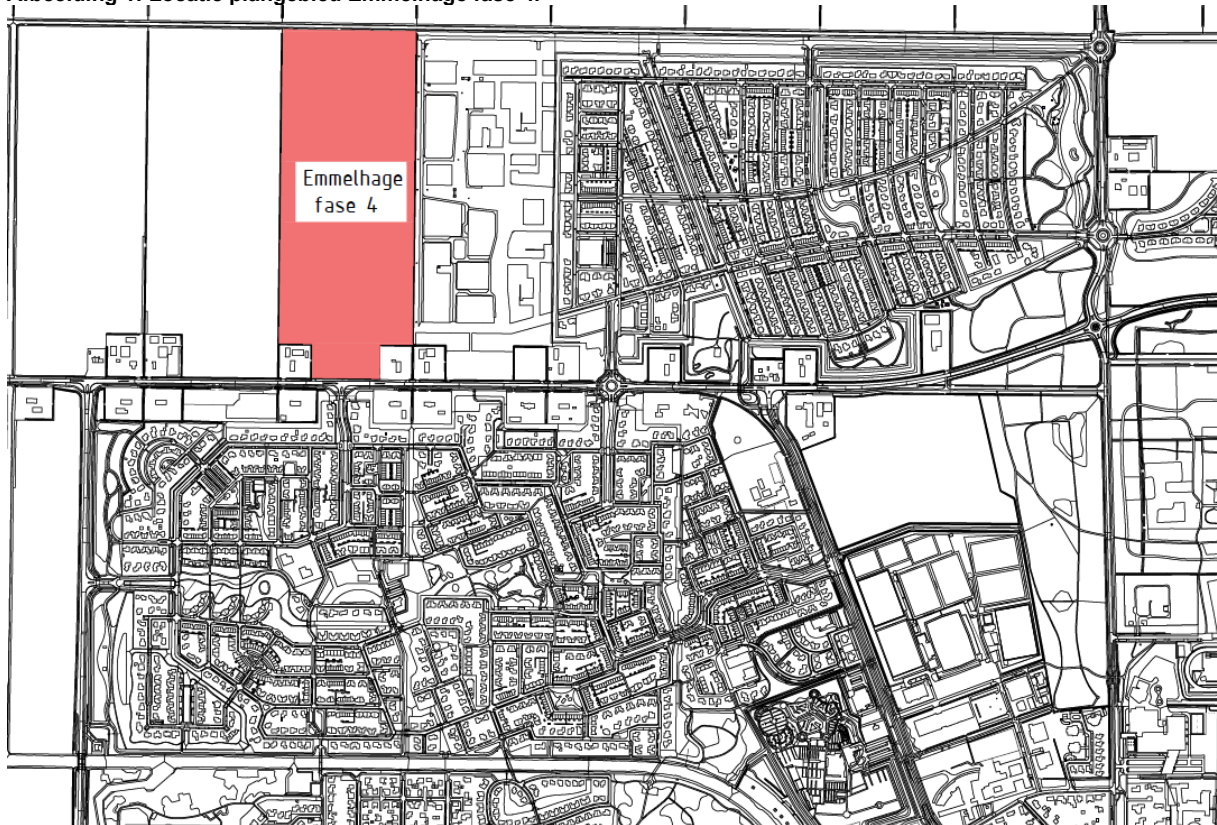
2. Analyse Ruimtegebruik

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 3B. Aan de westzijde van het plangebied liggen gronden die vooralsnog agrarisch gebruikt worden.

In afbeelding 1 is de locatie het plangebied van fase 4 van Emmelhage weergegeven.

Afbeelding 1: Locatie plangebied Emmelhage fase 4.



Voor het plangebied Emmelhage fase 4 is een verkaveling uitgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar afbeelding 2. Het verkavelingsplan met stedenbouwkundig plan dient als onderlegger voor het nieuwe omgevingsplan. Het verkavelingsplan is op haar beurt vertaald naar het ruimtegebruik.

Afbeelding 2: Verkaveling plan Emmelhage fase 4.



2.2 Ruimtegebruik

Het netto plangebied bestaat uit circa 22,7 hectare. Het ruimtegebruik is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Ruimtegebruik Emmelhage fase 4

Ruimtegebruik	M ²	%
Exploitatiegebied	222.686	100%
Uitgeefbaar	102.724	46%
Verharding	38.398	17%
Groen	54.039	24%
Water	27.525	12%
Totaal	222.686	100%

2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 46% van het totale plangebied.

2.2.2 Verharding

Van het plangebied bestaat circa 17% uit verharding. Deze is opgebouwd uit de hoofdstructuur van de wegen, de secundaire wegen, het centraal gelegen fietspad, plein, de parkeerplaatsen en de trottoirs.

2.2.3 Groen en water

Circa 24% van het plangebied bestaat uit groen en circa 12% bestaat uit water. Dit komt neer op circa 135,1 m² groen per woning. Het te ontwikkelen groen bestaat voornamelijk uit de groenstructuur door het gehele plan, langs de wegen- en waterstructuur en op de drie speelplaatsen.

Het te ontwikkelen watersysteem bestaat uit een retentiegebied en een watergang dat door en rondom het plangebied loopt. Rond het plangebied worden aanvullende watergangen gerealiseerd. Centraal in het gebied wordt een natuurvriendelijke watergang aangelegd, met aandacht voor biodiversiteit. De wateropgave is afgestemd op de toename van verhard oppervlak en de daarmee samenhangende berging en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt bijgedragen aan het op peil houden van de grondwaterstand en het voorkomen van wateroverlast.

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 woningmarkontwikkelingen, het Woonbehoefteonderzoek 2024-2035 en de Woonvisie en vervolgens vertaald naar het verkavelingsplan. De aantallen opgenomen in het verkavelingsplan worden weergegeven in de hieronder weergegeven tabel 2. Onderstaande programmering is indicatief. Doordat een aantal kavels dubbel bestemd zijn, is het op basis van de werkelijke behoefte mogelijk om bijvoorbeeld een kavel voor een vrijstaande woning om te zetten naar twee 2[^]1 kapwoningen en vice versa.

Tabel 2: Programma Emmelhage fase 4

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m²)	Totaal (m²)
Rijwoningen 5,4m sociaal	86	109,5	9.414
Rijwoningen 5,4m sociaal (hoek)	42	137,5	5.773
Rijwoning levensloopbestendig	24	110,1	2.643
Patiowoningen	8	219,9	1.759
Kwadrantwoning	8	223,1	1.785
Rug aan rug 5,7m	12	80,0	960
Rug aan rug 5,7m (hoek)	4	181,0	724
Rijwoningen 5,4m	24	154,1	3.698
Rijwoningen 5,4m (hoek)	12	221,8	2.661
Appartementen (middenhuur)	27	107,4	2.900
Twee onder één kap	90	370,2	33.321
Vrijstaand	52	517,0	26.885
Vrijstaand luxe	11	867,4	9.541
Voorzieningen			660
Totaal	400		102.724

4. Investerings

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn gebaseerd op het prijspeil per 1 juli 2025 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.

De totale kosten bedragen nominaal circa € 25,0 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 4 staan de gerealiseerde en nog te realiseren kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Emmelhage fase 4

Kosten	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Verwerving	€ 9.172.000	€ -	€ 9.172.000
BRM	€ 5.259.106	€ -	€ 5.259.106
WRM	€ 4.857.611	€ -	€ 4.857.611
Bovenwijkse voorziening	€ 990.000	€ -	€ 990.000
Plankosten (12,5%)	€ 1.388.340	€ 78.073	€ 1.310.267
VTU (12,5%)	€ 1.388.340	€ -	€ 1.388.340
Tijdelijk beheer	€ 300.000	€ -	€ 300.000
Overhead (11,9%)	€ 1.678.533	€ -	€ 1.678.533
	€ 25.033.930	€ 78.073	€ 24.955.857

4.1 Verwerving en boekwaarden

De benodigde gronden gaan naar verwachting gedurende 2025 verworven worden van het Rijksvastgoedbedrijf. De aankoopsom en de bijkomende aankoopkosten (notaris etc.) zullen hierna in de boekwaarde opgenomen worden. Het bedrag voor verwerving is opgenomen op basis van de taxatiewaarde van het perceel. Daarnaast is er voor een bedrag van € 2.000,- kosten opgenomen voor bijkomende kosten omtrent de verwerving van het perceel (notaris- en kadasterkosten).

4.2 Bouwrijp en woonrijp maken

Op basis van het verkavelingsplan is een globale civieltechnische raming opgesteld. Hierbij is gekeken naar de hoeveelheden die voortkomen uit het ruimtegebruik. Vervolgens is gerekend met normbedragen voor deze hoeveelheden. Deze normbedragen zijn bepaald op basis van huidige marktprijzen en nacalculatie van andere recente grondexploitaties. De ramingen zijn verwerkt in de grondexploitatie.

We maken bij de civieltechnische raming onderscheid in:

- Bouwrijp maken (inclusief grondwerk):
 - o Grondwerk: ophogen, egaliseren, waterpartijen uitgraven;
 - o Bouwstraten;
 - o Riolering en gemaal;
 - o Duikers;
 - o Bruggen;
 - o Dammen.
- Woonrijp maken:
 - o Woonstraten (inclusief parkeerplaatsen en voetpaden);
 - o Inritten;
 - o Verlichting;
 - o Huisaansluitingen;
 - o Watergangen en stuwen;
 - o Ondergrondse containers;
 - o Groen.

De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geschat op circa € 5.259.000,-. Voor het woonrijp maken gaan we er van uit dat er voor circa € 4.857.000,- aan kosten worden gemaakt. De kosten voor het bouwrijp maken bedragen circa € 24,- per m² van het totale plangebied. Voor het woonrijp bedragen de kosten circa € 40,- per m² openbaar gebied. In deze budgetten zit onder andere de ondergrondse

containers die door de gemeente worden aangelegd. De kosten van deze ondergrondse containers worden verhaald op de ontwikkelaar(s).

4.3 Infrastructurele voorzieningen Emmelhage fase 4

Om Emmelhage fase 4 goed te kunnen ontsluiten, zal aan de noordzijde de Buitensingel worden doorgetrokken vanaf Emmelhage fase 1 tot en met fase 3B. De aanlegkosten van de verlenging van de Buitensingel zijn geraamd op circa € 433.000. Deze kosten zijn opgenomen in het budget voor het woonrijp maken.

Daarnaast is er een rotonde op de Espelerweg (N351) noodzakelijk om Emmelhage fase 4 goed te kunnen ontsluiten. De aanlegkosten van deze rotonde zijn geraamd op circa € 990.000. De rotonde valt buiten de grenzen van het plangebied en is hierom opgenomen onder bovenwijkse voorzieningen.

De kosten voor de verlenging van Buitensingel en de rotonde zijn volledig toe te rekenen aan deze grondexploitatie, omdat ze specifiek nodig zijn voor de veilige doorstroming van het bouwverkeer en toekomstig verkeer in de regio. Deze voorzieningen zijn getoetst aan de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Het profijt ligt volledig bij fase 4, omdat het toekomstig gebruik enkel ligt bij bewoners (of bezoekers) van fase 4. De kosten zijn proportioneel, omdat ze direct bijdragen aan de ontwikkeling van fase 4. Tot slot de toerekenbaarheid: benoemde bovenwijkse werkzaamheden zouden niet plaatsvinden als fase 4 niet gerealiseerd zou worden. Daarom worden de gemaakte kosten voor 100% aan de grondexploitatie van Emmelhage fase 4 toegerekend.

Tot slot worden er twee auto-ontsluitingen (middels een dam) en één fietsbrug gerealiseerd richting Emmelhage fase 3B. De kosten voor de auto-ontsluiting bedragen € 75.000,- per stuk en voor de fietsbrug € 120.000,-. Deze kosten zijn conform de PPT-criteria 50/50 verdeeld met Emmelhage fase 3B en worden meegenomen in de Herziening 2026. De aan deze exploitatie toegerekende kosten zijn opgenomen in het budget voor het woonrijp maken.

4.4 Planontwikkelingskosten en VTU

Conform de Nota Kostenverhaal (2023) houden we rekening met:

- 12,5% Planontwikkelingskosten voor een bedrag van ca. € 1.388.000,-.
- 12,5% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) voor een bedrag van ca. € 1.388.000,-.

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

Voorafgaand aan de vaststelling van deze grondexploitatie zijn al planontwikkelingskosten gemaakt. De planontwikkelingskosten bedragen tot nu toe € 78.073,-. Tot het moment van vaststelling van deze grondexploitatie, zijn deze kosten geactiveerd onder de Immateriële Vaste Activa (IVA).

4.5 Tijdelijk beheer

In de grondexploitatie is budget van in totaal € 300.000 gereserveerd voor tijdelijk beheer van het plangebied tijdens de ontwikkeling. De beheerkosten bestaan onder andere uit het maaien en tijdelijk inzaaien van onderdelen van het perceel, ecologische maatregelen (zoals bijvoorbeeld watergangen onderhouden) en de jaarlijkse belastingen (OZB en Waterschapslasten). Bij de bepaling van het budget is een vergelijking gemaakt met de tijdelijk beheer kosten van andere vergelijkbare grondexploitaties.

4.6 Overhead

Voor de overhead (o.a. kantoorkosten en uren) houden we een percentage aan van 11,9% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken, de planontwikkelings- en de VTU-kosten. De overheadkosten bedragen ca. € 1.680.000,-.

5. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit de verkopen van (woning)bouwkavels. Er is gerekend met de grondprijzen zoals die zijn vastgesteld in de Nota Grondprijzen 2025. In de onderstaande tabel 4 staan de verwachte grondopbrengsten per type woning opgesomd.

Tabel 4: Grondopbrengsten uit woningbouwkaavelverkoop Emmelhage fase 4

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (m ²)	Totaal (m ²)	Grondprijs (m ² of eenheid)	Totaal
Rijwoningen 5,4m sociaal	86	109,5	9.414	€ 20.000	€ 1.720.000
Rijwoningen 5,4m sociaal (hoek)	42	137,5	5.773	€ 20.000	€ 840.000
Rijwoning levensloopbestendig	24	110,1	2.643	€ 230	€ 607.890
Patiowoningen	8	219,9	1.759	€ 230	€ 404.570
Kwadrantwoning	8	223,1	1.785	€ 230	€ 410.550
Rug aan rug 5,7m	12	80,0	960	€ 230	€ 220.800
Rug aan rug 5,7m (hoek)	4	181,0	724	€ 230	€ 166.520
Rijwoningen 5,4m	24	154,1	3.698	€ 230	€ 850.540
Rijwoningen 5,4m (hoek)	12	221,8	2.661	€ 230	€ 612.030
Appartementen (middenhuur)	27	107,4	2.900	€ 32.500	€ 877.500
Twee onder één kap	90	370,2	33.321	€ 245	€ 8.163.645
Vrijstaand	52	517,0	26.885	€ 280	€ 7.527.800
Vrijstaand luxe	11	867,4	9.541	€ 290	€ 2.766.890
Voorzieningen			660	€ 90	€ 59.400
Totaal	400		102.724		€ 25.228.135
Bijdrage ondergrondse container	1			€ 40.000	€ 40.000
Totaal					€ 25.268.135

5.1 Opbrengsten

Grondverkoop

De opbrengsten bestaan veelal uit de uitgifte van woningbouwkaavel. In tabel 5 zijn de bandbreedtes voor de grondprijzen in Emmeloord weergegeven, conform de Nota Grondprijzen 2025. Voor sociale huurwoningen geldt een vaste kavelprijs en middenhuur zit onder het gemiddelde van de bandbreedte. Voor de overige woningbouw categorieën geldt dat er in de grondexploitatie uitgegaan wordt van een grondprijs in het midden of aan de bovenkant van de bandbreedte. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bepaalde woonvormen. Voor de maatschappelijke voorzieningen (gepositioneerd op de begane grond van het appartementsgebouw) hanteert de gemeente een vaste prijs per vierkante meter. De invulling van deze maatschappelijke voorziening is nog niet bekend.

Tabel 5: Grondprijsbandbreedtes Emmelhage fase 4

Grondprijzen	Min.	Max.	Midden	Grex
Rijwoningen 5,4m sociaal	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Rijwoningen 5,4m sociaal (hoek)	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Rijwoning levensloopbestendig	€ 195	€ 245	€ 220	€ 230
Patiowoningen	€ 195	€ 245	€ 220	€ 230
Kwadrantwoning	€ 195	€ 245	€ 220	€ 230
Rug aan rug 5,7m	€ 195	€ 245	€ 220	€ 230
Rug aan rug 5,7m (hoek)	€ 195	€ 245	€ 220	€ 230
Rijwoningen 5,4m	€ 195	€ 245	€ 220	€ 230
Rijwoningen 5,4m (hoek)	€ 195	€ 245	€ 220	€ 230
Appartementen (middenhuur)	€ 27.500	€ 47.500	€ 37.500	€ 32.500
Twee onder één kap	€ 215	€ 275	€ 245	€ 245
Vrijstaand	€ 225	€ 315	€ 270	€ 280
Vrijstaand luxe	€ 225	€ 315	€ 270	€ 290
Voorzieningen	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90

Ondergrondse containers

Naast de grondverkoop worden er door de gemeente ondergrondse containers aangelegd. De kosten van deze worden verhaald op de ontwikkelaar(s) en worden dus zowel als kosten- als opbrengstenkant verantwoord.

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 0,0% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

Kostenstijging

De gemeente Noordoostpolder baseert haar kostenstijging op basis van de 'Outlook Grondexploitaties 2024' van Metafoor RO. De gemeente kiest ervoor om voor de korte termijn (t/m 2026) het gemiddelde percentage voor de kostenstijging te hanteren. Er wordt voor woningbouwkosten een onderscheid gemaakt in de GWW-kosten (Grond, Weg, Waterbouw) en Plankosten.

De GWW-kosten in deze grondexploitatie zijn investeringswerken voor het bouw- en woonrijp maken van de grond. De plankosten zijn met name interne en externe uren voor gemaakte (omgevings)plannen, voorbereiding, toezicht en uitvoering. Deze kosten stijgen mee met de verschillende cao's. De gehanteerde kostenstijging geldt voor alle grondexploitaties, zowel voor woningbouw als de bedrijventerreinen.

De gehanteerde indexcijfers zijn als volgt:

	2025	2026/2027	2028 e.v.
GWW-kosten:	4,5%	3,5%	2,0%
Plankosten:	5,5%	3,5%	2,0%

Opbrengstenstijging

Woningbouw

Gemeente Noordoostpolder baseert haar opbrengstenstijging o.b.v. de 'Outlook Grondexploitaties 2024' van Metafoor RO. In deze outlook wordt onderscheid gemaakt in de 'top woningmarktgebieden', de 'midden woningmarktgebieden' en de 'basis woningmarktgebieden'. De gemeente Noordoostpolder valt onder een 'basis woningmarktgebied'. Dit komt omdat basiswoningmarktgebieden meestal perifere en landelijke gebieden omvatten met doorgaans lagere huizenprijzen en minder stedelijke voorzieningen in vergelijking met grote stedelijke centra. Voor de grondprijzenbepaling in de exploitatie is er gekeken naar de prijzen die gevraagd zullen worden in Emmelhage fase 3B (noord). Deze woningbouwkavels zullen naar verwachting eind 2025 in de verkoop gaan. Hierom is voor 2025 een opbrengstenstijging gehanteerd van 0,0%.

Er wordt in de grondexploitatie (woningbouw) uitgegaan van de volgende opbrengstenstijging:

	2025	2026/2027	2028 e.v.
Woningbouw:	0,0%	5,0%	2,0%

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is gesteld op 9 jaar en 3 maanden en loopt derhalve tot en met 31 december 2034. Per 1 januari 2035 kan de grondexploitatie naar verwachting worden afgesloten. Met een ruime looptijd is het belangrijk om de risico's beperken. Dit doen we door jaarlijks een risicoanalyse uit te voeren en de marktontwikkelingen in de gaten te houden.

Prijspeildatum

Alle in toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 juli 2025.

6.2 Fasering

Kosten

Zoals bij nagenoeg iedere woningbouwontwikkeling komen eerst de kosten en vervolgens de baten. Zo zullen er al kosten gemaakt worden (planontwikkelingskosten) die zullen zorgen voor een

negatieve openingsbalans. In 2029 verwachten we de laatste deelfase bouwrijp te maken. Het woonrijp maken is afhankelijk van het werkelijke uitgiftetempo en de bouw van de woningen. De verwachting is dat het woonrijp maken een jaar na de eerste verkoop (2028) zal starten en dat de locatie aan het einde van de looptijd (2034), wanneer nagenoeg alles is bebouwd, als geheel woonrijp kan worden beschouwd.

Opbrengsten

Tot 2027 verwachten we nog geen verkopen, aangezien het perceel tot die tijd bouwrijp wordt gemaakt. De kavels verwachten we tussen 2027 en 2033 te verkopen. In 2033 verwachten we alle 400 woningbouwkavels te hebben verkocht. Het verwachte uitgiftetempo ziet er als volgt uit:

Tabel 6: Fasering uitgifte woningbouwkavels Emmelhage fase 4

Woningbouwprogramma	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal
Rijwoningen 5,4m sociaal			48			38				86
Rijwoningen 5,4m sociaal (hoek)			25			17				42
Rijwoning levensloopbestendig			8	8	8					24
Patiowoningen						8				8
Kwadrantwoning				8						8
Rug aan rug 5,7m				12						12
Rug aan rug 5,7m (hoek)				4						4
Rijwoningen 5,4m				10			7	7		24
Rijwoningen 5,4m (hoek)				4			4	4		12
Appartementen (middenhuur)						27				27
Twee onder één kap			8	20	14	12	12	12	12	90
Vrijstaand			5	17	11	2	8	5	4	52
Vrijstaand luxe				4	2	2	2	1		11
Totaal			94	87	35	106	33	29	16	400

7. Resultaten

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

Tabel 7: Financieel overzicht Emmelhage fase 4

Financieel resultaat grondexploitatie	In euro's (€)
Opbrengsten nominaal	€ 25.268.135
Kosten nominaal	€ 25.035.678
Saldo nominaal	€ 232.457
Netto contante waarde	€ 1.258.521
Eindwaarde	€ 1.534.129

De grondexploitatie kent een positief resultaat op eindwaarde per 31-12-2034 van € 1.534.129,-. De reden dat de netto contante waarde (NCW) en de eindwaarde significant afwijken van het nominale saldo, is voornamelijk toe te schrijven aan de gehanteerde uitgangspunten voor kosten- en opbrengstenstijgingen (hoofdstuk 6).

8. Vennootschapsbelasting

De grondexploitatie "Emmelhage fase 4" 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 Emmelhage fase 4 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 nieuwbouwkavels, als gevolg van economische en of demografische ontwikkelingen. Daarnaast wordt er momenteel geen rente toegerekend aan de grondexploitaties. Het risico bestaat dat dit in de toekomst wel gaat gebeuren. Een stijging in het rentepercentage kan negatieve gevolgen hebben voor het resultaat.

9.2 Risicobeheersing

Hoewel niet alle risico's volledig beheersbaar zijn, is een adequate sturing vanuit de gemeente essentieel om tegenvallers te voorkomen. Door economische en demografische ontwikkelingen continu te monitoren en jaarlijks een risicoanalyse uit te voeren, wordt actief gestuurd op risicobeheersing. 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 woonrijp maken). Ook wordt er gekeken of het programma nog voldoet aan de huidige marktvraag. Indien nodig kan hierop ingespeeld worden door de plannen tussentijds aan te passen.