

## **Grondexploitatie Meldestraat Emmeloord (Complex X051)**

Maart 2021

## Inhoud

|  |          |
|--|----------|
| <b>Grondexploitatie Meldestraat Emmeloord (Complex X051)</b> ..... | <b>1</b> |
| 1. Samenvatting .....  | 3        |
| 2. Analyse Ruimtegebruik .....                                     | 4        |
| 3. Bouwprogramma .....   | 6        |
| 4. Investerings .....  | 7        |
| 5. Opbrengsten.....  | 7        |
| 6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening.....                  | 9        |
| 7. Resultaten .....  | 9        |
| 8. Vennootschapsbelasting .....                                    | 10       |
| 9. Risico's en risicobeheersing.....                               | 10       |

## 1. Samenvatting

Aan de Meldestraat in Emmeloord heeft de gemeente gronden in eigendom die op dit moment bestemd zijn voor maatschappelijke doeleinden. De gemeente Noordoostpolder is voornemens om de bestemming te wijzigen, zodat er zowel woningen als maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten o.a. de boekwaarde van de grond, de kosten voor de bouw- en woonrijpactiviteiten, de planontwikkelingskosten en voorbereidings-, toezicht- en uitvoeringskosten (VTU). De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van de grond. De opbrengsten zijn gecalculeerd op basis van de beoogde bestemming.

In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie sluit met een positief financieel resultaat van € 421.174,- positief op eindwaarde per 31-12-2023.

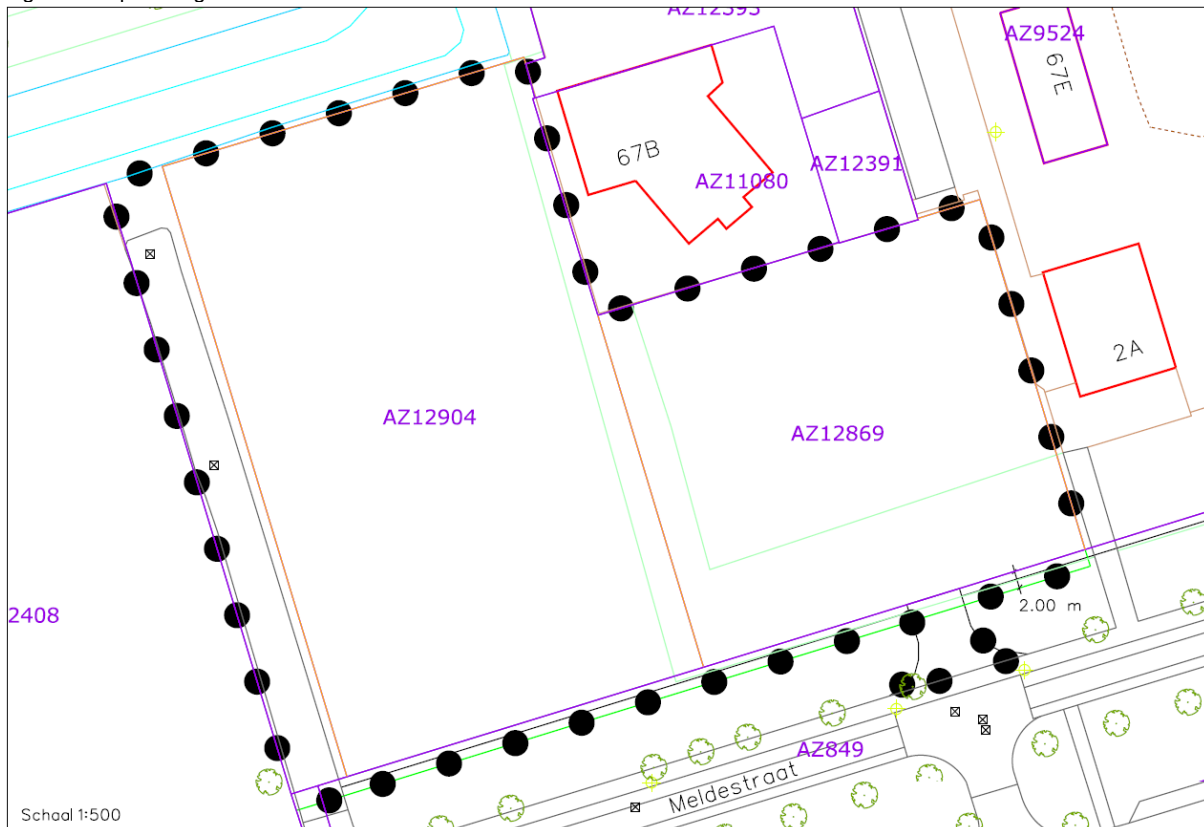
## 2. Analyse Ruimtegebruik

### 2.1 Stedenbouwkundig plan

De oppervlakteanalyse is uitgevoerd op basis van de verkavelingstekening. In figuur 1 is het exploitatiegebied van de locatie aan de Meldestraat in Emmeloord weergegeven.

Het exploitatiegebied is ca. 5.860 m<sup>2</sup> groot. Het grondgebruik is gebaseerd op basis van de verkavelingstekening (het uitgeefbaar gebied) en de benodigde openbare ruimte voor de toegangsweg, een extra inrit en bermen. Het ruimtegebruik is vertaald in tabel 1.

Figuur 1: Exploitatiegebied Meldestraat Emmeloord



Tabel 1: Ruimtegebruik Meldestraat Emmeloord.

| Ruimtegebruik     | M2    | %    |
|-------------------|-------|------|
| Exploitatiegebied | 5.860 |      |
| Uitgeefbaar       | 4.069 | 69%  |
| Verharding        | 498   | 9%   |
| Groen             | 1.293 | 22%  |
| Totaal            | 5.860 | 100% |

## **2.2 Ruimtegebruik**

### *2.2.1 Bestaand*

De grond is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder en is op dit moment bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Het voornemen is om de bestemming van ca. 40% van het exploitatiegebied te wijzigen naar bestemming Wonen.

### *2.2.2 Uitgeefbaar*

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt ca. 69% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat voor ca. 52% uit grond voor huurwoningen en voor ca. 48% uit maatschappelijke voorzieningen.

### *2.2.2 Verharding*

Het oppervlak verharding, vooral de toegangsweg en een nieuwe inrit t.b.v. de maatschappelijke voorzieningen, omvat ca. 9% van het plangebied.

### *2.2.3 Groen*

Ca. 22% van het plangebied bestaat uit (openbaar) groen.

### 3. Bouwprogramma

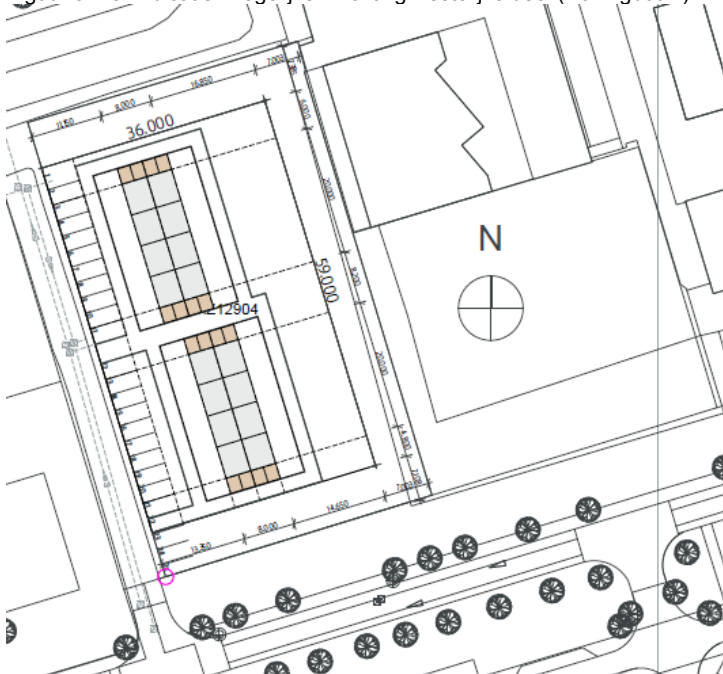
Het definitieve bouwprogramma is nog niet exact bekend. Op dit moment mogen er op basis van het bestemmingsplan 'Emmeloord, Noord en Oost' alleen bouwwerken gebouwd worden ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij het terrein voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

Om woningbouw mogelijk te maken, is een bestemmingsplanwijziging nodig. Met behulp van een (tijdelijke) omgevingsvergunning wordt het mogelijk gemaakt om op het westelijke deel vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging woningen te realiseren.

Figuur 2: Huidige bestemmingsplan locatie Meldestraat Emmeloord



Figuur 3: Ter indicatie: mogelijke inrichting westelijke deel (woningbouw).



## 4. Investerings

In de onderstaande tabel 3 volgt een opsomming van 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 totale kosten bedragen ca. € 126.598- exclusief BTW.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Meldestraat Emmeloord

| Kosten            | Totaal kosten    | Boekwaarde 1-1-2021 | Nog te realiseren |
|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Boekwaarde</b> |                  |                     | € -               |
| BRM               | € 51.600         | € 46.600            | € 5.000           |
| WRM               | € 36.930         |                     | € 36.930          |
| Plankosten (15%)  | € 13.280         | € 1.693             | € 11.586          |
| VTU (15%)         | € 13.280         | € 1.693             | € 11.586          |
| Overhead (10%)    | € 11.509         | € -                 | € 11.509          |
|                   |                  |                     |                   |
| <b>Totaal</b>     | <b>€ 126.598</b> | <b>€ 49.987</b>     | <b>€ 76.611</b>   |

### 4.1 Boekwaarde

Dit complex behoort tot de MVA en heeft een boekwaarde van € 49.987. Er zijn in 2018 en 2019 kosten gemaakt voor het bouwrijpmaken van de toegangsweg. Deze kosten worden op de voorraad bijgeschreven, zodra de grondexploitatie is vastgesteld.

### 4.2 Bouw- en woonrijpmaken

De totale kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bedragen circa € 88.530. We houden rekening met de kosten voor opruimwerkzaamheden, de aanleg van verharding, de aanlegkosten van riolering, het openbaar groen, de huisaansluitingen en het herstellen van bermen.

De toegangsweg is inmiddels gereed. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de toegangsweg bedroegen € 46.600,-

De verwachte kosten hebben we bepaald op basis van eenheden (m<sup>2</sup>) en eenheidsprijzen (€ per m<sup>2</sup>). In onderstaande tabellen 4 en 5 zijn de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken per post uitgewerkt.

Tabel 4: Kosten Bouwrijpmaken Meldestraat Emmeloord

| Kosten BRM          | Aantal | Eenheid | Prijs    | Totaal          |
|---------------------|--------|---------|----------|-----------------|
| Opruimwerkzaamheden | 1      | post    | € 5.000  | € 5.000         |
| Toegangsweg         | 1      | post    | € 46.600 | € 46.600        |
|                     |        |         |          |                 |
| <b>Totaal</b>       |        |         |          | <b>€ 51.600</b> |

Tabel 5: Kosten Woonrijpmaken Meldestraat Emmeloord

| Kosten WRM      | Aantal | Eenheid | Prijs   | Totaal          |
|-----------------|--------|---------|---------|-----------------|
| Extra inrit     | 1      | stuks   | € 5.000 | € 5.000         |
| Huisaansluiting | 19     | stuks   | € 1.000 | € 19.000        |
| Groenaanleg     | 1.293  | m2      | € 10    | € 12.930        |
|                 |        |         |         |                 |
| <b>Totaal</b>   |        |         |         | <b>€ 36.930</b> |

### 4.4 Planontwikkelingskosten & VTU

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de Nota Kostenverhaal bij grondexploitaties. Voor de locatie aan de Meldestraat is er met een percentage van 15% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend, voor zowel de planontwikkelingskosten als de VTU-kosten.

### 4.5 Overhead

Voor de overhead (o.a. kantoorkosten en uren) houden we een percentage aan van 10% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken, de planontwikkelings- en de VTU-kosten.

## 5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van de grondprijzen conform de vastgestelde Nota Grondprijzen 2021.

De totale verwachte opbrengsten zijn € 541.043,- De opbrengsten uit de verkoop van grond bedragen circa € 525.510,- exclusief BTW. Daarnaast is er nog een exploitatiebijdrage van € 15.533,- ontvangen voor het bouwrijpmaken van de toegangsweg van een derde partij (zie tabel 6). Deze opbrengsten zijn verwerkt in de boekwaarde.

Tabel 6: Opbrengsten uit gronduitgifte en exploitatiebijdrage Meldestraat Emmeloord

| Grondopbrengsten               | Aantal | Eenheid | Prijs | Totaal           | Boekwaarde 1-1-2021 | Nog te realiseren |
|--------------------------------|--------|---------|-------|------------------|---------------------|-------------------|
| Maatschappelijke voorzieningen | 1.945  | m2      | € 90  | € 175.050        | € 0                 | € 175.050         |
| Woningbouw                     | 2.124  | m2      | € 165 | € 350.460        | € 0                 | € 350.460         |
| Exploitatiebijdragen           | 1      |         |       | € 15.533         | € 15.533            | € 0               |
| <b>Totaal</b>                  |        |         |       | <b>€ 541.043</b> | <b>€ 15.533</b>     | <b>€ 525.510</b>  |

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten.

### 5.1 Opbrengsten grondverkoop

We hanteren de grondprijzen uit de vastgestelde Nota Grondprijzen 2021. Zie onderstaande tabel 7. De grond die wordt uitgegeven ten behoeve van maatschappelijke doeleinden is geprijsd op € 90,- per m<sup>2</sup>. Voor de aaneengeschakelde woningen wordt, in afwijking van het vigerende bestemmingplan, uitgegaan van toekomstig beoogde bestemming. De gehanteerde grondprijs voor de aaneengeschakelde woningen is de onderkant van de bandbreedte voor rijwoningen in Emmeloord.

Tabel 7: bandbreedte grondprijzen Maatschappelijke voorzieningen

| Bandbreedte grondprijzen 2019  | Onderkant | Bovenkant | Uitgangspunt GREX |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------------|
| Maatschappelijke voorzieningen | € 90      | € 90      | € 90              |
| Woningbouw (rijwoningen)       | € 165     | € 185     | € 165             |



## 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 1,0% gehanteerd.

#### *Kosten- en opbrengstenstijging*

De kostenstijging is gesteld op 2% per jaar. We houden géén rekening met opbrengstenstijgingen, aangezien de prijzen al overeengekomen zijn met beoogde afnemers van de gronden.

#### *B.T.W.*

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

#### *Looptijd exploitatie*

De looptijd van de exploitatie is van 2021 tot en met 2023. Per 1-1-2024 kan de exploitatie afgesloten worden. We voorzien gronduitgifte in 2021.

#### *Prijspeildatum*

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

### 6.2 Fasering

De exacte invulling van de locatie is onbekend. Het voornemen is om op het westelijke deel 16 zogenaamde 'StartBlock'-woningen te realiseren. De verwachting is dat de grond in 2021 wordt afgenomen en dat er ook nog in 2021 gestart wordt met de bouw. Het oostelijke deel is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. De intentie is om hier een zorg gerelateerd gebouw te realiseren. De verwachting is hier dat de grond in 2021 overgedragen wordt en dat de bouw in 2022 start. Na oplevering van beide projecten kan de openbare ruimte in 2022/2023 woonrijp gemaakt worden.

## 7. Resultaten

De grondexploitatie sluit met een verwacht resultaat op eindwaarde van € 421.174,- positief. Zie onderstaande tabel.

Tabel 8: Financieel resultaat Grex Meldestraat Emmeloord

| <b>Financieel resultaat grondexploitatie</b> | <b>31-12-2023</b> |
|--|-------------------|
| <b>Opbrengsten nominaal</b>                  | € 541.043         |
| <b>Kosten nominaal</b>                       | € 126.598         |
| <b>Saldo nominaal</b>                        | € 414.445         |
| <b>Saldo eindwaarde</b>                      | € <b>421.174</b>  |

## **8. Vennootschapsbelasting**

De grondexploitatie 'Meldestraat Emmeloord' maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming 'het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder'. Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) verschuldigd zijn. Om de fiscale positie van het grondexploitatiecomplex te bepalen zal een waarde in het economisch verkeer bepaald moeten worden, middels een onafhankelijk taxatie. Het complex zal dan tegen de waarde in het economische verkeer tot de fiscale onderneming gaan behoren.

Te allen tijde: we zijn alleen Vpb verschuldigd, indien de baten in een bepaald jaar hoger zijn dan de lasten. Verder is het zo dat de verschuldigde Vpb berekend wordt over alle grondexploitaties gezamenlijk

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

### **9.1 Risico's**

In elke grondexploitatieberekening zit een aantal risico's en onzekerheden. Het grootste risico is dat er geen animo is voor de kavel(s) en de opbrengsten dus uitblijven.

### **9.2 Risicobeheersing**

Het hierbovengenoemde risico is zeer beperkt, aangezien voor beide kavels al potentiële afnemers zijn.