



**Grondexploitatie 'Uitbreiding Camping Het Bosbad'  
(complex X089)**

December 2021

## Inhoudsopgave

### **Grondexploitatie ‘Uitbreiding Camping Het Bosbad’ (complex X089)**

|   |   |
|---|---|
| 1. <i>Samenvatting</i> .....                              | 3 |
| 2. <i>Analyse Ruimtegebruik</i> .....                     | 4 |
| 3. <i>Investeringen</i> .....                             | 5 |
| 4. <i>Opbrengsten</i> .....                               | 6 |
| 5. <i>Uitgangspunten grondexploitatieberekening</i> ..... | 7 |
| 6. <i>Resultaten</i> .....                                | 8 |
| 7. <i>Vennootschapsbelasting (Vpb)</i> .....              | 8 |
| 8. <i>Risico's en risicobeheersing</i> .....              | 8 |

# 1. Samenvatting

Op het voormalige korfbalveld nabij Banterweg 4 in Emmeloord is de eigenaar van naastgelegen camping voornemens om 6 recreatiechalets te realiseren.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de kosten voor sloop van (de restanten van) het kleedkamergebouw, de aanleg van een toegangsweg en planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de opbrengsten uit de grondverkoop voor de uitbreiding van de camping.

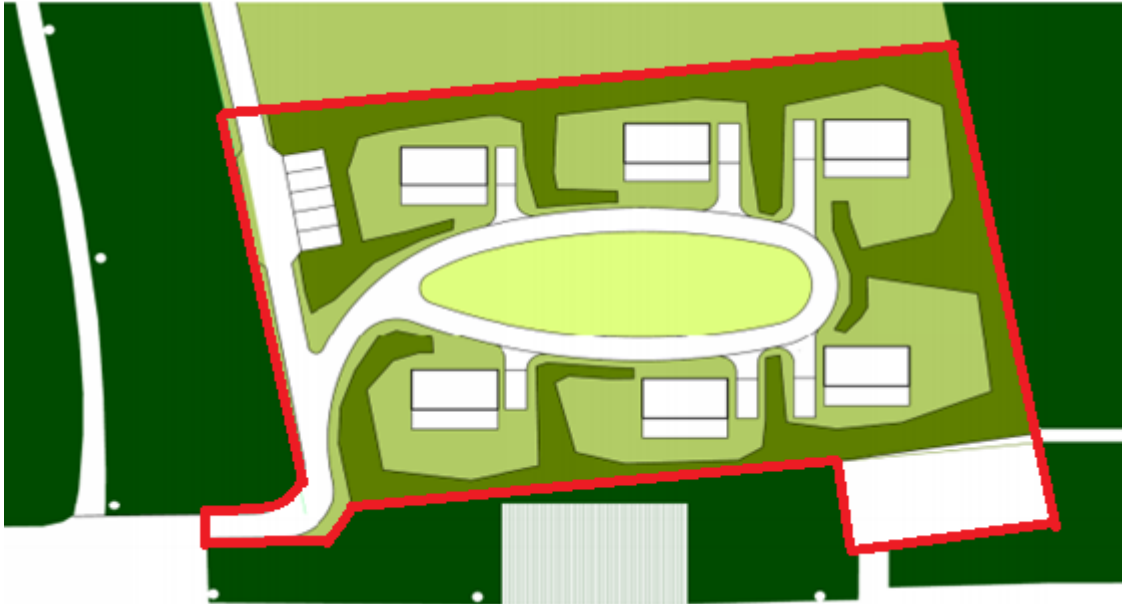
In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe. De grondexploitatie kent een looptijd van 1 jaar en sluit nagenoeg neutraal, met een geprognosticeerd *positief* financieel resultaat van € 1.320,- op eindwaarde 31-12-2022.

## 2. Analyse Ruimtegebruik

### 2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het exploitatiegebied van de uitbreiding van camping Het Bosbad in Emmeloord weergegeven. Het plangebied ligt ten zuidoosten van de huidige camping.

Afbeelding 1: Exploitatiegebied 'Uitbreiding Camping Het Bosbad'



### 2.2 Ruimtegebruik

Het plangebied beslaat circa 4.545 m<sup>2</sup> (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik 'Uitbreiding Camping Het Bosbad'

| Ruimtegebruik     | M2    | %    |
|-------------------|-------|------|
| Exploitatiegebied | 4.545 |      |
| Camping           | 4.275 | 94%  |
| Toegangsweg       | 270   | 6%   |
| Totaal            | 4.545 | 100% |

#### 2.2.1 Bestaand

De grond en opstallen zijn in het bezit van de gemeente Noordoostpolder.

#### 2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 94% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit het campingterrein waar 6 recreatiechalets gerealiseerd worden.

#### 2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 6% uit van het plangebied en bestaat uit de toegangsweg, oftewel de entree naar de camping.

### 3. 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 reeds gemaakte kosten ter voorbereiding en nog te maken kosten. De locatie heeft daarmee een boekwaarde van € 20.566. De marktwaarde (Waarde Economisch Verkeer) is middels een taxatie hoger gewaardeerd.

De totale kosten bedragen circa € 47.455,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de (verwachte) kosten opgesomd.

**Tabel 2: Kostensoorten grondexploitatie 'Uitbreiding Camping Het Bosbad'**

| Kosten            | Totaal kosten   | Boekwaarde<br>1-1-2021 | Nog te<br>realiseren |
|-------------------|-----------------|------------------------|----------------------|
| Boekwaarde        | € -             | € -                    | € -                  |
| Sloop kleedkamers | € 17.260        | € 17.260               | € -                  |
| BRM               | € -             | € -                    | € -                  |
| WRM               | € 21.500        | € -                    | € 21.500             |
| Plankosten (15%)  | € 5.814         | € 3.306                | € 2.508              |
| Tijdelijk beheer  | € -             | € -                    | € -                  |
| Overhead (12%)    | € 2.881         | € -                    | € 2.881              |
| <b>Totaal</b>     | <b>€ 47.455</b> | <b>€ 20.566</b>        | <b>€ 26.889</b>      |

#### 3.1 Sloopkosten

Op het voormalige korfbalveld stonden nog de restanten van het afgebrande kleedgebouw. De restanten van het kleedgebouw zijn in de zomer van 2021 gesloopt/verwijderd. De kosten voor de sloop bedroegen in totaal € 17.260,-. Deze kosten worden eerst onder de MVA opgenomen en na vaststelling van de grondexploitatie onder de voorraden (onderhanden werk) geplaatst.

#### 3.2 Bouw- en woonrijpmaken

Het terrein is in principe bouwrijp. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is enkel een toegangsweg/entree benodigd. De toegangsweg kan verder naar het noorden worden doorgetrokken, zodra de ontwikkeling van de toekomstige Tiny Houses een feit is zodat de Tiny Houses ook ontsloten worden. De kosten voor het gedeelte dat benodigd is om de uitbreiding van de camping te ontsluiten zijn geraamd op € 20.250,-. Daarnaast is er nog circa € 1.250,- geraamd voor het aan- en herplanten van enkele groenvoorzieningen. Wanneer de locatie voor de Tiny Houses uiteindelijk ook ontwikkeld wordt, dan zal de toegangsweg worden verlengd. De kosten hiervoor zullen dan ten laste komen van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).

#### 3.3 Planontwikkelingskosten

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

- 15% Plankosten

Dit percentage is berekend over de totale verwachte kosten voor de sloop en het bouw- en woonrijpmaken.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling is er een taxatie uitgevoerd om de grondprijs te bepalen. Verder is er een asbestinventarisatie uitgevoerd van (de restanten van) het kleedgebouw. De kosten van de taxatie en de asbestinventarisatie worden eerst onder de IVA opgenomen en na vaststelling van de grondexploitatie onder de voorraden (onderhanden werk) geplaatst.

#### 3.4 Overhead

De overhead over de nog te maken kosten is ongeveer 12% en bedraagt circa € 2.881.

## 4. Opbrengsten

De te verwachten opbrengsten betreffen de opbrengsten uit grondverkoop. Op basis van een onafhankelijke taxatie is de grondprijs bepaald. In de onderstaande tabel 3 staan de verwachte grondopbrengsten opgesomd.

Tabel 3: Grondopbrengsten 'Uitbreiding Camping Het Bosbad'

| Grondopbrengsten  | Aantal       | Eenheid | Prijs   | Totaal          |
|-------------------|--------------|---------|---------|-----------------|
| Recreatiewoningen | 4.281        | m2      | € 11,68 | € 50.000        |
| <b>Totaal</b>     | <b>4.281</b> |         |         | <b>€ 50.000</b> |

Er is een (voorlopige) verkoopovereenkomst gesloten met de eigenaar van de naastgelegen camping. De grond wordt uiterlijk 1 maand nadat het bestemmingplan onherroepelijk is afgenomen. Dit zal naar verwachting begin 2022 zijn. De campingeigenaar zal naast de realisatie van 6 recreatiechalets ook de inrichting van het terrein voor zijn rekening nemen.

## **5. Uitgangspunten grondexploitatieberekening**

### **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 1,00% gehanteerd.

#### *Kosten- en opbrengstenstijging*

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,00% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar. Dit komt omdat er al een voorlopige verkoopovereenkomst is getekend en de grondprijs al vastligt.

#### *BTW*

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

#### *Looptijd exploitatie*

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2022 (1 jaar). Per 1-1-2023 kan de exploitatie worden afgesloten.

#### *Prijspeildatum*

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

### **5.2 Fasering**

Het voormalige korfbalveld is in het bezit van de gemeente Noordoostpolder. Inmiddels zijn de restanten van het afgebrande kleedgebouw verwijderd. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt de grond overgedragen en kan er worden gestart met de aanleg van de toegangsweg en vervolgens met de bouw/plaatsing van de recreatiechalets.

Zomer 2021 – sloop/verwijderen restanten kleedgebouw

Begin 2022 – onherroepelijk bestemmingsplan

Begin 2022 – grond overdracht

Voorjaar 2022 – aanleg toegangsweg/entree

Voorjaar 2022 – start bouw/plaatsing recreatiechalets

## 6. Resultaten

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

Tabel 4: Financieel overzicht 'Uitbreiding Camping Het Bosbad'

| Financieel resultaat grondexploitatie | 31-12-2022 |
|---------------------------------------|------------|
| Opbrengsten nominaal                  | € 50.000   |
| Kosten nominaal                       | € 47.455   |
| Saldo nominaal                        | € 2.545    |
| Saldo eindwaarde                      | € 1.320    |

De grondexploitatie sluit met een *positief* resultaat op eindwaarde 31-12-2022 van € 1.320-.

## 7. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie 'Uitbreiding Camping Het Bosbad' 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 'Uitbreiding Camping Het Bosbad' is dat de vaststelling van deze grondexploitatie.

## 8. Risico's en risicobeheersing

### 8.1 Risico's

Elke grondexploitatie bevat een aantal risico's en onzekerheden. Deze grondexploitatie bevat nauwelijks risico's, aangezien we voor de locatie al een (voorlopige) verkoopovereenkomst gesloten hebben en er relatief weinig kosten met deze ontwikkeling gemoeid zijn.

### 8.2 Risicobeheersing

Het risico is zeer beperkt. Een adequate sturing vanuit de gemeente is echter essentieel om mogelijke tegenvallers te voorkomen.