

## MEMO



gemeente  
NOORDOOSTPOLDER

Aan: Gemeenteraad  
Van: College  
Datum: 24 mei 2023  
Onderwerp: verschillenanalyse programmaexploitatie Centrumplan Emmeloord

---

### Inleiding

Zoals afgesproken wordt de financiële voortgang van het centrumplan met u periodiek gedeeld. Onderstaande verschillenanalyse geeft een goed beeld van de opgetreden verschillen in kosten / opbrengsten wat voor 2022 werd verwacht en wat er daadwerkelijk is gerealiseerd.

### De programmaexploitatie

De programmaexploitatie van het Centrumplan Emmeloord bestaat uit 2 delen:

1. De grondexploitatie
2. Overige kosten (niet aan grondexploitatie toerekenbare kosten)

### Grondexploitatie

Het te verwachten (eind)saldo van de grondexploitatie bedraagt per 1-1-2023 € 346.395 positief (€ 3.138.605 – 3.485.000) exclusief de inbrengwaarde van De Deel waarvoor al een verliesvoorziening is getroffen. Vorig jaar was het saldo nog € 532.592 positief. Dit betekent een verslechtering van ca. € 177.197 ten opzichte van de verliesvoorziening van € 4,44 miljoen.

De verslechtering komt o.a. doordat er meer uitvoeringskosten gemaakt worden dan voorheen begroot was. Zo zijn de civiele kosten licht toegenomen en is er op 31 januari 2022 besloten om een openbaar toilet in het centrum te realiseren en is een motie overgenomen om de Korte Achterzijde aan te pakken. Dit resulteert in extra kosten. Verder is zal er grond aangekocht moeten worden voor het plaatsen van een ondergrondse PMD container, de kosten hiervoor zijn geraamd op ca. € 9.000.

Naast de hogere uitvoeringskosten zijn de verwachte opbrengsten uit grondverkoop naar beneden bijgesteld. De verkoop van gronden aan de Korte Achterzijde is niet meer aan de orde en daarom zijn deze geraamde opbrengsten komen te vervallen.

Zie voor meer informatie het MPG 2023, complex 50, pagina 53-55.

### Het deel dat niet bij de grondexploitatie hoort (niet toerekenbare kosten)

De niet toerekenbare kosten betreffen:

1. *Kosten voor verkeersmaatregelen rondom het centrum voor een betere doorstroming rondom het centrum*

Voor de verkeersmaatregelen is een budget van € 2.395.000 geraamd.

Voor dit bedrag zijn de volgende werken uitgevoerd:

- Reconstructie Onder de Toren, rotonde KJ straat en Espelerlaan;
- de Leeuwenkruising;
- de rotonde aan het Pastoor Koopmansplein / reconstructie Koningin Julianastraat;
- geluidsmaatregelen aan woningen in de Koningin Julianastraat.

De herinrichting van de Noordzijde is toegevoegd en moet nog uitgevoerd worden. Voor de herinrichting van de Noordzijde is een bedrag gereserveerd van € 469.100:

<https://raad.noordoostpolder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2022/12-december/19:30/Verbeteren-veiligheid-en-verblijfskarakter-Noordzijde-te-Emmeloord>

Verkeersmaatregel	Begroot	Gerealiseerd	Nog beschikbaar
Totaal	€ 2.395.000	€ 2.361.029	€ 33.971

2. *Kosten voor investeringen in de openbare ruimte, voor vergroening, communicatie en BIZ*

Deze kosten zijn begroot voor een bedrag van totaal € 1.289.224:

- voor de upgrade van het openbaar gebied /groen (€ 828.000);
- de BIZ bijdrage (€ 200.000 voor 5 jaar);
- communicatie (€ 150.000);

Toegevoegd zijn:

- extra kosten voor de inrichting van het evenemententerrein Marknesserweg (€ 111.224)
- extra kosten voor een bijdrage reclamebelasting (€ 200.000 voor 5 jaar);

Op dit moment is er voor € 742.792 aan kosten gerealiseerd voor openbare ruimte, communicatie en de jaarlijkse bijdrage aan de BIZ.

Kostenpost	Begroot	Gerealiseerd	Nog beschikbaar
Totaal	€ 1.289.224	€ 742.792	€ 546.432

Het begrote budget voor de niet-toerekenbare kosten van in totaal € 3.684.224 is reeds gevoteerd op 16 oktober 2017 (besluitnr. 502471) waarvan € 1.854.128 uit eerder besluiten gedekt wordt.

• *Saldo*

Het nog beschikbare budget van het niet-grondexploitatie deel van de programma-exploitatie bedraagt per 1-1-2023 € 503.071 + € 546.432 = € 1.049.503.

**Saldo programmaexploitatie**

Het saldo van het grondexploitatie deel bedraagt € 532.592 en het saldo van het niet-grexdeel bedraagt € 580.403. Het totale saldo van de programmaexploitatie komt daarmee op € 1.112.995, wat inhoudt dat de programmaonderdelen binnen het oormerk van € 4.000.000 gerealiseerd kunnen worden en er een residu is van circa € 2.516.299. Hiervan is € 580.403 reeds opgenomen in de beschikbare budgetten, circa € 73.194 per saldo aan verliesvoorziening getroffen en is in totaal nog eens circa € 669.100 gealloceerd voor toekomstige ontwikkelingen. Per saldo resteert een planschattingsresidu van € 1.193.602 binnen de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). Zie voor meer informatie hiervoor bijlage 5 van het MPG 2023.

**Grondexploitatie**

Resultaat grondexploitatie 1-1-2023	€ 3.138.605
Saldo grondexploitatie centrum	+ € 346.395 (A)

**Niet toerekenbare kosten**

Raming	
- Verkeersmaatregelen	€ 2.395.000
- Vergroening, openbare ruimte, communicatie, BIZ	<u>€ 1.289.224</u>
	€ 3.684.224 (B)

Dekking

- Eerder genomen besluiten	€ 1.215.000
- Infrastructurele voorzieningen	€ 489.128
- Communicatie	<u>€ 150.000</u>
	€ 1.854.128 (C)

Kosten gerealiseerd:	€ 3.103.821 (D)
----------------------	-----------------

Nog beschikbaar:	€ 580.403 (E= B-D)
------------------	--------------------

Saldo niet toerekenbare kosten	€ 1.830.096 (F = B-C)
--------------------------------	-----------------------

Totaal oormerk centrumplan	€ 4.000.000 (G)
----------------------------	-----------------

Planschattingsresidu	€ 2.516.299 (H = G-F+A)
----------------------	-------------------------

Vrijvallen verliesvoorziening 2021	€ 272.502 (I)
------------------------------------	---------------

Getroffen verliesvoorziening 2022	€ 345.696 (J)
CP Noordzijde en Sportlaan 2023	€ 469.100 (K)
Reclamebelasting 2023-2027	€ 200.000 (L)
Planschattingsresidu in ARG	€ <b>1.193.602</b> (M = H-E+I-J-K-L)

### **Vragen/opmerkingen**

Wanneer u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze memo dan kunt u contact opnemen met Norman van der Ende, projectmanager van het centrum. Hij is bereikbaar op 0527-633478 of [n.vanderende@noordoostpolder.nl](mailto:n.vanderende@noordoostpolder.nl).