

## **Herziening grondexploitatie Meldestraat Emmeloord (Complex X051)**

Maart 2025

## Inhoud

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

# 1. Samenvatting

De grondexploitatie Meldestraat Emmeloord is op 28 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het was initieel de bedoeling om naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen op deze inbreidingslocatie te realiseren. Met het vaststellen van het ontwikkelperspectief voor Emmeloord op 16 december 2024 is deze locatie aangemerkt als ontwikkellocatie voor woningbouw.

De gemeente Noordoostpolder is voornemens om het omgevingsplan te (laten) wijzigen, zodat er 41 betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden in het grondexploitatiegebied. Binnen het totale exploitatiegebied wordt er door een initiatiefnemer zelfstandig een ontwikkeling van 39 appartementen gerealiseerd, zodat er een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk is van in totaal 80 woningen. De reservering voor maatschappelijke voorzieningen komt te vervallen. Op basis van een nieuw stedenbouwkundig verkavelingsplan is de grondexploitatie gewijzigd. Dit betreft een planinhoudelijke wijziging met financiële gevolgen voor de grondexploitatie Meldestraat. In dit document wordt de gewijzigde grondexploitatie van Meldestraat Emmeloord uiteengezet.

De grondexploitatie bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten onder andere de bouw- en woonrijpactiviteiten, voorbereiding, toezicht, uitvoering (VTU) en de planontwikkelingskosten (POK). Daartegenover staan de grondopbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe (woningbouw)kavels en overige opbrengsten zoals bijdragen ondergrondse containers en kostenverhaal.

Er zijn al kosten en opbrengsten verantwoord in de bestaande grondexploitatie. Dit houdt in dat al een gedeelte van de uitgeefbare grond verkocht is en de woningen gebouwd zijn. Het aangrenzende openbaar gebied is woonrijp gemaakt. Dit is het westelijke deel van het plangebied. De herziening van de grondexploitatie heeft enkel betrekking op de voorgenomen wijziging van maatschappelijke bestemming naar bestemming Wonen (woningbouw) in het oostelijk deel van het plangebied.

De oorspronkelijke grondexploitatie sloot met een geprognosticeerd positief resultaat op eindwaarde van € 421.174,- per 31-12-2023. Bij de meest recente Herziening 2024 was het verwachte eindresultaat € 320.819,- op eindwaarde 31-12-2025.

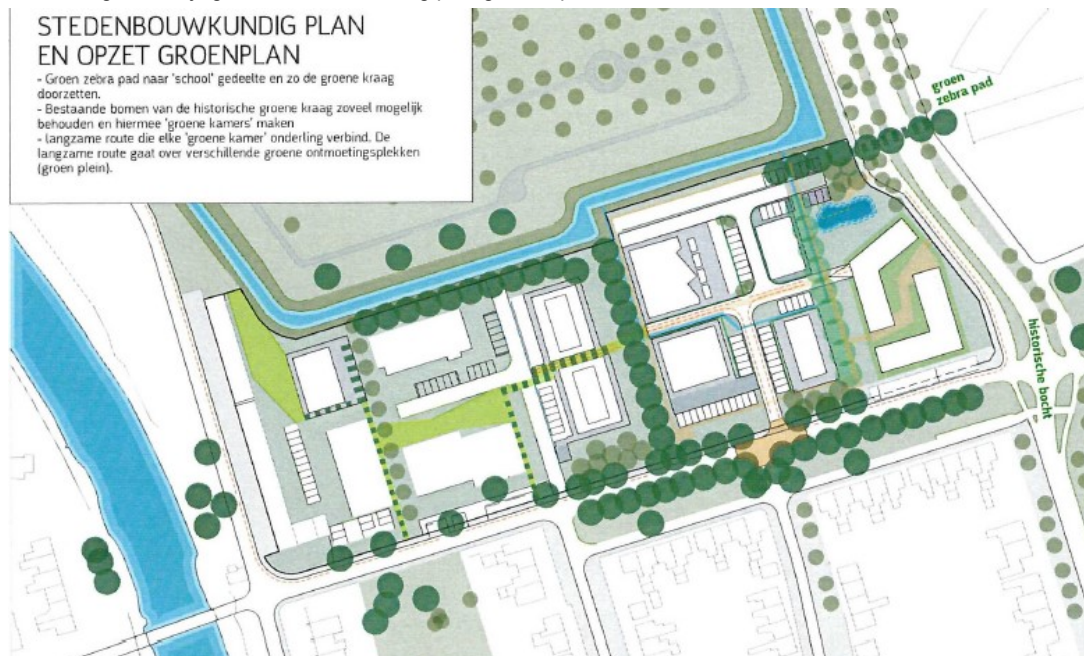
Doordat er meer woningbouwkavels zijn toegevoegd, zijn de verwachte opbrengsten en kosten gestegen. De gewijzigde grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd positief financieel eindresultaat van circa € 99.000,-, op eindwaarde per 31-12-2027. In de voorliggende rapportage lichten we de gehanteerde uitgangspunten toe.

## 2. Analyse Ruimtegebruik

### 2.1 Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 1 is het nieuwe stedenbouwkundige plan van Meldestraat Emmeloord weergegeven. Het plangebied is gelegen ten noorden van de Meldestraat in Emmeloord.

Afbeelding 1: Gewijzigde stedenbouwkundig plan grondexploitatie Meldestraat



Het totale plangebied is ca. 9.129 m<sup>2</sup> groot (afbeelding 2). Het ruimtegebruik is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet en een wijziging van het omgevingsplan.

Afbeelding 2: Exploitatiegebied Meldestraat Emmeloord



## 2.2 Ruimtegebruik

Het netto plangebied beslaat circa 9.129 vierkante meter (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik Meldestraat Emmeloord.

| Ruimtegebruik     | M <sup>2</sup> | %    |
|-------------------|----------------|------|
| Exploitatiegebied | 9.129          | 100% |
| Uitgeefbaar       | 4.884          | 53%  |
| Verharding        | 1.951          | 21%  |
| Groen             | 2.294          | 25%  |
| Totaal            | 9.129          | 100% |

### 2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 53% van het totale plangebied. Het uitgeefbare gebied bestaat uit 16 rug-aan-rug woningen, een viertal 'blokken' waar appartementen gerealiseerd gaan worden en parkeervoorzieningen.

### 2.2.2 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 21% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur, parkeren, trottoir, etc.

### 2.2.3 Groen

Ca. 25% van het plangebied bestaat uit (openbaar) groen.

## 3. Bouwprogramma

De gemeente heeft in overleg met de ontwikkelaar een ontwerp stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voor het gehele kostenverhaalsgebied opgesteld. Dit kostenverhaalsgebied is groter dan het plangebied van de grondexploitatie. Dit komt doordat de ontwikkelaar zelf al een deel van de grond in eigendom heeft.

Het bouwplan/woningbouwprogramma voor het totale kostenverhaalsgebied t.b.v. de ontwikkelaar bestaat uit 80 appartementen/studio's, opgedeeld in 4 verschillende blokken (afbeelding 2). Een deel van de woningen wordt gebouwd op grond van de ontwikkelaar. 41 appartementen worden gerealiseerd op uitgeefbare grond van de gemeente. Daarnaast bestaat het reeds gerealiseerde gedeelte uit 16 aaneengeschakelde woningen. Dit resulteert in het bouwprogramma zoals weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Woningbouwprogramma Meldestraat Emmeloord

| Woningbouwprogramma                      | Aantallen | Totaal uitgeefbaar (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| Aaneengeschakelde woningen               | 16        | 2.120                                |
| Blok 1: appartementen                    | 6         | 480                                  |
| Blok 2: appartementen                    | 15        | 859                                  |
| Blok 3a: appartementen                   | 12        | 481                                  |
| Blok 3b: appartementen                   | 8         | 257                                  |
| Parkeren eigen terrein                   | -         | 687                                  |
| Totaal                                   | 57        | 4.884                                |
| Buiten beschouwing: blok 1 appartementen | 39        | -                                    |
|                                          | 96        | 4.884                                |

## 4. Investeringsen

In de onderstaande tabel 3 volgt een opsomming van de investeringen in de grondexploitatie. Alle nog te realiseren kosten zijn prijspeil 1 januari 2025 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en gecalculeerd. De totale kosten bedragen ca. € 1.508.447,- exclusief BTW.

Tabel 3: Kostenraming grondexploitatie Meldestraat Emmeloord

| Kosten                  | Totale kosten      | Boekwaarde<br>1-1-2025 | Nog te<br>realiseren |
|-------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| Verwerving              | € 26.370           | € -                    | € 26.370             |
| BRM                     | € 394.144          | € 49.125               | € 345.019            |
| WRM                     | € 339.002          | € 28.755               | € 310.247            |
| Plankosten (7%)         | € 58.901           | € 13.032               | € 45.869             |
| VTU (7%)                | € 72.365           | € 26.496               | € 45.869             |
| Bovenwijkse voorziening | € 250.000          | € -                    | € 250.000            |
| Overhead (11,9%)        | € 129.213          | € 7.431                | € 121.781            |
| Overige kosten          | € 238.453          | € 238.453              | € -                  |
| <b>Totaal</b>           | <b>€ 1.508.447</b> | <b>€ 363.292</b>       | <b>€ 1.145.155</b>   |

### 4.1 Boekwaarde

De grondexploitatie Meldestraat Emmeloord is in 2021 vastgesteld. Nu circa 4 jaar later wordt de exploitatie door aanpassing in/ van het exploitatiegebied deels gewijzigd. De boekwaarde van de reeds gemaakte kosten bedraagt circa € 363.000,-. Dit zijn gemaakte kosten voor het gerealiseerde westelijke deel van de grondexploitatie en reeds genomen tussentijdse winst.

### 4.2 Verwerving

Door de toevoeging van extra woningen in de Meldestraat is een aanpassing van het kruispunt Espelerlaan-Meldestraat-Acaciaaan noodzakelijk. Voor deze aanpassing is extra grond nodig. Langs de Espelerlaan/Meldestraat wordt een strook grond van 293 m<sup>2</sup> aangekocht ten behoeve van een aanpassing van het kruispunt. Hierbij wordt gedacht aan een rotonde.

### 4.3 Bouw- en woonrijpmaken

De nog te realiseren kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bedragen circa € 655.000. Hierbij houden we rekening met de kosten voor sloop- en opruimwerkzaamheden, de aanleg van verharding, de aanlegkosten van riolering, het openbaar groen, de huisaansluitingen, het plaatsen van ondergrondse containers en het herstellen van bermen.

### 4.4 Planontwikkelingskosten & VTU

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) zijn bedragen opgenomen. Voor de locatie aan de Meldestraat is er met een percentage van 7% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken gerekend. Dit voor zowel de planontwikkelingskosten als de VTU-kosten. Dit is lager dan opgenomen in de Nota Kostenverhaal (2023) bij grondexploitaties. Dit aangezien de gemeente en ontwikkelaar het kostenverhaalsgebied gezamenlijk bouw- en woonrijp maken. Hierom verwacht de gemeente minder kosten te maken aan interne uren en ingenieursdiensten.

### 4.5 Bovenwijkse voorziening - aansluiting kruispunt Espelerlaan

Voor de toevoeging van 80 woningen is een aanpassing van de ontsluiting op de Espelerlaan nodig. Op dit moment is nog onzeker hoe het kruispunt Espelerlaan-Meldestraat-Acaciaaan aangepast wordt. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met het aanleggen van een rotonde. De totale kosten hiervan zijn begroot op € 1.000.000. Deze kosten worden conform de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit, Toerekenbaarheid) van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) naar rato toegerekend aan de grondexploitatie. Eén poot van de rotonde is toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Het aandeel van de kosten voor de grondexploitatie is ¼ deel van de totale kosten.

Een deel van deze kosten wordt verhaald op de ontwikkelaar (eigenaar) van het naastgelegen perceel. Dit is verrekend in de grondprijs die de ontwikkelaar betaalt aan de gemeente voor de ontwikkeling van 41 appartementen op grond van de gemeente.

#### 4.6 Overhead

Voor de overhead (o.a. kantoorkosten en interne uren) houden we een percentage aan van 11,9% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken, de planontwikkelings- en de VTU-kosten. Dit percentage is conform de programmabegroting 2025-2028.

#### 4.7 Overige kosten

De post overige kosten bestaat uit € -3.608 toegerekende positieve rente en € 242.061 aan reeds genomen tussentijdse winst.

#### *Ondergrondse containers*

Naast de opbrengsten voor de woningbouwkavels worden de kosten voor het plaatsen van ondergrondse containers in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Deze zijn niet verwerkt in het afvaltarief en worden apart in rekening gebracht. De gemeente plaatst deze ondergrondse containers in de woonrijp fase. De kosten hiervan worden verhaald op de ontwikkelaar. Hiervoor zijn kosten en opbrengsten van € 40.000 geraamd.

## 5. Opbrengsten

Het westelijke gedeelte van het plangebied is reeds gerealiseerd. Hierdoor is de boekwaarde aan de opbrengstenzijde € 386.381,-. De toekomstige opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van de grondprijzen conform de vastgestelde Nota Grondprijzen 2024. Voor de ontwikkeling van 41 appartementen is ca. 2.764 m<sup>2</sup> grond nodig van de gemeente. De grondprijs voor deze 41 appartementen betreft EUR 1.185.327,-

Daarnaast zijn er overige opbrengsten voor bijdrage voor ondergrondse containers (€ 40.000) en voor het verhalen van (ambtelijke) kosten op de ontwikkelaar (€ 14.420). Dit resulteert in de opbrengsten zoals weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Opbrengsten grondexploitatie Meldestraat Emmeloord

| Opbrengsten                       | Aantallen | Grondprijs<br>(m <sup>2</sup> of eenheid) | Totaal             | Boekwaarde<br>1-1-2025 | Nog te<br>realiseren |
|-----------------------------------|-----------|-------------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Aaneengeschakelde woningen</b> | 16        | € 21.904                                  | € 350.460          | € 350.460              | € -                  |
| <b>Blok 1: appartementen</b>      | 6         | € 32.316                                  | € 193.898          | € -                    | € 193.898            |
| <b>Blok 2: appartementen</b>      | 15        | € 27.919                                  | € 418.781          | € -                    | € 418.781            |
| <b>Blok 3a: appartementen</b>     | 12        | € 28.632                                  | € 343.589          | € -                    | € 343.589            |
| <b>Blok 3b: appartementen</b>     | 8         | € 28.632                                  | € 229.059          | € -                    | € 229.059            |
| <b>Overige opbrengsten</b>        |           | € 90.341                                  | € 90.341           | € 35.921               | € 54.420             |
| <b>Totaal</b>                     | <b>57</b> |                                           | <b>€ 1.626.128</b> | <b>€ 386.381</b>       | <b>€ 1.239.747</b>   |

## 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*

De gemeente Noordoostpolder baseert haar kosten- en opbrengstenstijging o.b.v. de Outlook Grondexploitaties 2025 van Metafoor RO. De gemeente kiest ervoor om voor de korte termijn (t/m 2027) het gemiddelde percentage voor de kostenstijging te hanteren. Dit is in lijn met voorgaande jaren. Er wordt voor woningbouwkosten een onderscheid gemaakt in de GWW kosten, Plankosten (=VTU) en Woningbouwkosten.

De gehanteerde indexcijfers zijn als volgt:

|                    | <b>2025</b> | <b>2026/2027</b> | <b>2028 e.v.</b> |
|--------------------|-------------|------------------|------------------|
| GWW-kosten:        | 4,5%        | 3,5%             | 2%               |
| Plankosten en VTU: | 5,5%        | 3,5%             | 2%               |

Voor de opbrengstenstijging wordt een percentage van 0,0% gerekend. Dit is omdat de grondprijzen in 2024 zijn overeengekomen. Hierdoor gelden de grondprijzen die vermeld staan in de anterieure overeenkomst conform de spelregels van de Nota Grondprijzen 2024.

### *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 2027. Per 1-1-2028 kan de grondexploitatie afgesloten worden.

### *Prijspeildatum*

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1-1-2025.

## **6.2 Fasering**

De verwachting is dat de grond ten behoeve van de 41 appartementen in 2025 wordt afgenomen en dat ook in 2025 gestart wordt met de bouw. Na oplevering van de appartementen kan de openbare ruimte in 2026/2027 woonrijp gemaakt worden.

## **7. Resultaten**

De gewijzigde grondexploitatie sluit met een verwacht positief resultaat op eindwaarde van € 98.971,- per 31-12-2027. Zie onderstaande tabel.

Tabel 5: Financieel resultaat Meldestraat Emmeloord

| <b>Financieel resultaat grondexploitatie</b> | <b>In euro's (€)</b> |
|----------------------------------------------|----------------------|
| <b>Opbrengsten nominaal</b>                  | € 1.626.128          |
| <b>Kosten nominaal</b>                       | € 1.508.447          |
| <b>Saldo nominaal</b>                        | <b>€ 117.681</b>     |
| <b>Netto contante waarde</b>                 | <b>€ 93.263</b>      |
| <b>Eindwaarde</b>                            | <b>€ 98.971</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. Het complex zal tegen de waarde in het economische verkeer ten tijde van de eerste ondernemershandeling tot de fiscale onderneming gaan behoren. Voor Meldestraat Emmeloord is dat de vaststelling van de herziening van de grondexploitatie.



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

### **9.1 Risico's**

In elke grondexploitatieberekening zit een aantal risico's en onzekerheden. Het belangrijkste risico van deze grondexploitatie is dat er tegenslagen gaan plaatsvinden tijdens het realiseren van het project, waardoor er meerkosten voor het bouw- en woonrijp zullen ontstaan en/of de looptijd wordt verlengd. 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**

Het hierboven genoemde risico is van invloed op de kosten die de gemeente nog gaat maken voor het project. 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. Echter kan een potentiële tegenvaller opgevangen worden dankzij het positieve resultaat van de totale grondexploitatie.