

**(Grond-)exploitatie Emmeloord-Centrum
De Deel**



.....	1
(Grond-)exploitatie Emmeloord-Centrum	1
1. Samenvatting	3
2. Analyse Ruimtegebruik	4
3. Bouwprogramma.....	5
4. Investerings	5
5. Opbrengsten.....	6
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	7
7. Resultaten.....	7
8. Risico's en risicobeheersing	7
9. Conclusie	8

Datum: juli 2011

1. Samenvatting

De gemeente Noordoostpolder is bezig met de herontwikkeling van het Centrumplan Emmeloord. Onderdeel van het centrumplan is de ontwikkeling van De Deel. Voor de hier te realiseren detailhandel, woningen en parkeergarage heeft de gemeente in 2006 een samenwerkingsovereenkomst (= SOK) gesloten met Provast BV, waarin overeenstemming is verkregen over onder andere het te realiseren bouwprogramma en de grondwaarde. De oorspronkelijke planning ging uit van een uiteindelijke realisatie in 2012.

Onder invloed van de gewijzigde marktsituatie zijn er eind 2009 en begin 2010 diverse overleggen geweest tussen Provast BV en de gemeente over aanpassing van de SOK. Dit heeft uiteindelijk geleid tot aanpassing van de bouwplannen. Deze zijn opgenomen in een zogenoemde 'Allonge'. Er worden fors minder appartementen gerealiseerd en de ondergrondse parkeergarage is geschrapt. Voor de parkeeropgave komt er nu 'parkeren op het dak' van de te bouwen winkels/ kantoren. De uiteindelijke realisatie van de herontwikkeling Emmeloord-Centrum wordt in 2014 verwacht.

In de afgelopen jaren zijn er meermaal gebieden bijgekomen die in de (grond-)exploitatie zijn opgenomen en is ook het kwaliteitsniveau van een aantal deelgebieden verhoogd, wat kostenverhogingen in de hand heeft gewerkt.

In september 2008 is besloten de (grond-)exploitatie van het project Emmeloord-Centrum onder te brengen bij Grondzaken.

In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van het plan van Emmeloord-Centrum De Deel (excl. de exploitatie van de Poldertoren) inzichtelijk gemaakt.

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten etc. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie Emmeloord-Centrum De Deel heeft een neutraal saldo.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Ontwikkelingsplan

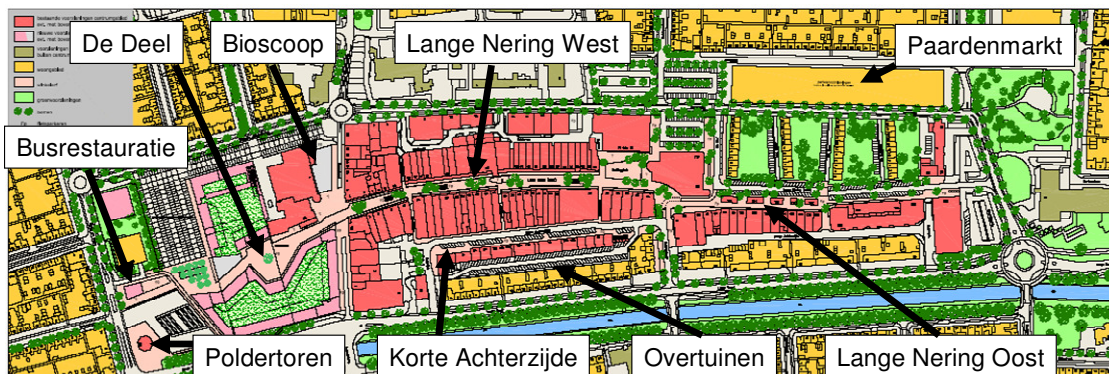
Voor de herontwikkeling van Emmeloord-Centrum heeft stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons een plan gemaakt. In afbeelding 1 is deze herontwikkeling grafisch weergegeven.

Afbeelding 1: Ontwikkelingsplan Emmeloord-Centrum (totaal)

1. ontwikkelingsplan



- **versterken lineaire structuur centrum**
 - vasthouden lineaire structuur
 - upgrading openbare ruimte
- **lange nering west + kettingplein**
 - upgrading totale winkelstraat
- **lange nering oost**
 - upgrading totale gebied
- **bioscoop**
 - horeca/leisure naast theater (aanvullend)
- **poldertoren**: nieuwe functies
- **busrestaurant**: nieuw gebouw
- **korte achterzijde**: herinrichting openbare ruimte
- **overtuinen**: parkeren
- **de deel**: winkels, supermarkt, woningen, parkeren ondergronds, plein(en), weekmarkt, evenementen
- **paardenmarkt**: parkeren



Het bruto plangebied omvat ± 9,5 hectare. In tabel 1 wordt het volledige programma van de (grond-)exploitatie Emmeloord-Centrum weergegeven met haar afzonderlijke deelgebieden.

Tabel 1: Plangebieden Emmeloord-Centrum

Bruto plangebied	93.685 m²
Paardenmarkt	12.075 m ²
Noordzijde-parkeren	3.625 m ²
Lange Nering West	7.380 m ²
Lange Nering Oost	3.405 m ²
Lange Nering Oost – Polderhof	2.450 m ²
Lange Nering Kettingplein	1.710 m ²
Korte Achterzijde	3.650 m ²
Korte Achterzijde – Overtuinen	2.890 m ²
Lange Achterzijde	3.100 m ²
Achterom	2.760 m ²
Achterom West	335 m ²
Parkeren Jumbo	2.750 m ²
De Deel (incl. Beurs- en KJ-straat)	41.225 m ²
Poldertoren	1.465 m ²
Onder de Toren/Espelerlaan	4.865 m ²

Voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Deel dient gekeken te worden naar de gebieden:

• De Deel (incl. Beurs- en KJ-straat)	41.225 m ²
• Poldertoren	4.865 m ²
• Onder de Toren/Espelerlaan	1.465 m ²
TOTAAL	47.555 m²

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 31% van het plangebied De Deel. Het uitgeefbare gebied bestaat uit detailhandel, kantoren, horeca, woningen en een ondergrondse parkeergarage.

3. Bouwprogramma

De vastgoedontwikkeling door Provast BV op De Deel zoals in de SOK en Allonge staat beschreven bestaat uit:

Multifunctioneel winkelproject De Deel

- Supermarkt: ± 2.100 m² bvo (=brutovloeroppervlak)
- Detailhandel, horeca en dienstverlening: ± 8.100 m² bvo
- Kantoren: ± 1.200 m² bvo
- Fietsenstalling: ± 1.000 m² bvo
- Appartementen: ± 30 stuks (koop en/of huur)
- Bovengrondse parkeergelegenheid: ± 290 parkeerplaatsen

De Deel/Beursstraat

- Bioscoop: ± 1.200 m² bvo
- Horeca/winkels: ± 400 m² bvo

Locatie CWI-gebouw

- Kantoren: ± 1.800 m² bvo

Busrestauratie

Poldertoren

4. Investerings

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2011 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculerd.

Tabel 2: Kosten(soorten) grondexploitatie Emmeloord-Centrum De Deel

omschrijving kosten	totaal kosten	Boekwaarde	nog te realiseren
Verwerving	€ 5.668.005	€ 4.973.005	€ 695.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 10.344.218	€ 3.756.583	€ 6.587.635
Planontwikkelingskosten	€ 5.562.624	€ 3.812.624	€ 1.750.000
Beheerskosten	€ 1.093.999	€ 1.093.999	€ 0
Bijdragen	€ 824.341	€ 709.741	€ 114.600
Risico en onvoorzien	€ 150.212	€ 0	€ 150.212
Renteverlies	€ 780.394	€ 149.385	€ 631.009
TOTAAL	€ 24.423.793	€ 14.495.337	€ 9.928.456

4.1 Verwerving

Dit betreft de verwerving van opstallen die gesitueerd zijn op De Deel en niet in eigendom zijn van de gemeente Noordoostpolder.

4.2 Bouwrijp- en woonrijpmaken

Het totaalbedrag is op basis van een kostenraming van het cluster Civieltechniek tot stand gekomen. In dit bedrag zit onder meer: kosten van opbreken en verwijderen, aanleg riolering; aanleg (weg)verhardingen, aanleg parkeervakken, straatverlichting.

4.3 Planontwikkelingskosten

Voor het toezicht op en uitvoering van de onderdelen als sanering en het bouw- en woonrijp maken die binnen het plangebied vallen, zijn apart kosten gerekend. Hiervoor geldt een normpercentage van $\pm 8\frac{1}{2}\%$ over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken, kunstwerken/ diversen, voltooiën, nazorg en overig.

Daarnaast zijn er planontwikkelkosten (in- en extern) voor het gehele project Emmeloord-Centrum. Van deze kosten is 50% toegerekend aan De Deel.

4.4 Beheerskosten

Kosten voor beheer van gekochte panden op De Deel ten behoeve van de meerjarige onderhoudsbegroting.

4.5 Bijdragen+ beheerskosten

Het totaalbedrag is op basis van een kostenraming van het cluster Civieltechniek tot stand gekomen. In dit bedrag zit onder meer: slopen van opstallen, asbestonderzoeken, verplaatsen van kunstwerken/monumenten, busrestauratie etc.

4.6 Risico en onvoorzien

Conform de nota apparaatskosten bij grondexploitaties worden bij exploitaties een percentage over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken voor de post risico en onvoorzien berekend.

4.7 Rentekosten

De som van de rente over de jaarlijkse boekwaarde gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

5. Opbrengsten

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de opbrengsten in de grondexploitatie van De Deel. Alle opbrengsten zijn prijspeil 1 januari 2011 en zijn exclusief BTW.

De totale opbrengsten voor De Deel bedragen € 16.789.768 exclusief BTW (zie tabel 3). In totaal zijn er tot 1-1-2011 € 3.291.804 exclusief BTW aan opbrengsten binnen. Een bedrag aan opbrengsten van € 13.497.964 exclusief BTW moet nog worden ontvangen. De opbrengsten bestaan uit grondopbrengsten, bijdragen en subsidies.

Tabel 3: Opbrengsten grondexploitatie Emmeloord-CentrumDe Deel

omschrijving opbrengsten	totaal opbrengsten	Boekwaarde	nog te realiseren
TOTAAL	€ 16.789.768	€ 3.291.804	€ 13.497.964

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 5% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging is gesteld op 2½% per jaar en voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 1½% per jaar.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is van 2006 tot en met 2014. Per 1-1-2015 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2011. Per 1 januari 2012 worden de kosten met 2½% per jaar geïndexeerd en de opbrengsten met 1½% per jaar.

6.2 Fasering

Voor de fasering wordt verwezen naar het planningsschema.

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten dan ontstaan de volgende financiële resultaten:

Saldo op eindwaarde:	opbrengsten	€ 24.423.793
	kosten	€ 16.789.768
	dekking tekort via reserves	€ 7.634.025
saldo op eindwaarde:	(per 1-1-2015)	€ 0
saldo op netto contante waarde:	(per 1-1-2011)	€ 0

De grondexploitatie kent dus een *neutraal* resultaat.

8. Risico's en risicobeheersing

8.1 Risico's

In elke grondexploitatieberekening zitten een aantal risico's en onzekerheden. Deze zijn onder te verdelen in locatie afhankelijke en locatie onafhankelijke.

Locatie afhankelijke risico's

De verwervingskosten zijn nagenoeg geheel uitonderhandeld.

De opbrengsten zijn gebaseerd op de uiterste datum van betaling door Provast BV aan de gemeente; dat is 1-1-2012.

Eventuele wijzigingen in het programma kan een wijziging van het bestemmingsplan betekenen. Dit kan invloed hebben op de planning. De planning is gericht op een afronding in 2014. Vertraging, met als gevolg een langere looptijd, levert meer plankosten op en meer rentekosten. Een wijziging/herziening van de plannen kan gevolgen hebben voor zowel de opbrengsten als de te maken kosten (o.a. bouw- en woonrijpmaken).

Aangezien de kosten van bouw- en woonrijpmaken alsmede de kosten voor onderzoek, planontwikkeling, risico en onvoorzien niet ruim zijn opgenomen zijn hier risico's te verwachten.

8.2 Risicobeheersing

Hiervoor is een aantal risico's benoemd en (deels) in geld uitgedrukt. Alhoewel niet alle risico's volledig beheersbaar zijn, is een adequate sturing vanuit de gemeente essentieel om tegenvallers te voorkomen.

Gedurende de voorbereiding en uitvoering van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimte (planning, stedenbouw), Fysiek (grondzaken en planeconomie, Economische Zaken) en Civiel (Civieltechnische werken) en Financiën om de effecten van risico's te minimaliseren.

Voor een efficiënte risicobeheersing is het van belang om inzicht te krijgen in het verloop van het financiële resultaat van een project en het totale investeringsniveau van een exploitatie.

9. Conclusie

9.1 Conclusie

De exploitatie resulteert in:

saldo op eindwaarde: (per 1-1-2015) € 0
saldo op netto contante waarde: (per 1-1-2011) € 0

Met dit *neutrale* resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

9.2 Voorstellen/optimalisaties

Op basis van de grondexploitatie is:

- Helderheid over reële uitgangspunten in de grondexploitatie en dientengevolge het resultaat van de grondexploitatie;
- Helderheid nodig over de haalbaarheid van het plan (kwalitatief en kwantitatief) in Emmeloord-Centrum, zowel fysiek en financieel;
- Een jaarlijkse actualisatie van de kosten- en opbrengstenkant en de gehanteerde parameters noodzakelijk.