

Grondexploitatie Emmelhage fase 2A

Maart 2017

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	3
2.	Analyse Ruimtegebruik.....	4
2.1	Ligging plangebied	4
2.2	Ruimtegebruik	5
3.	Bouwprogramma	7
4.	Investerings.....	8
4.1	Verwerving en boekwaarden	8
4.2	Bouwrijp en woonrijp maken	8
4.3	Planontwikkelingskosten en VTU	9
4.4	Risico en onvoorzien	9
4.5	Infrastructurele voorzieningen Espelerweg	9
4.6	Tijdelijk beheer/overig.....	10
5.	Opbrengsten	11
5.1	Grondopbrengsten woningbouw	11
5.2	Grondopbrengsten voorzieningen.....	11
6.	Uitgangspunten grondexploitatieberekening	12
6.1	Parameters	12
6.2	Fasering	12
7.	Resultaten	14
8.	Vennootschapsbelasting	15
9.	Risico's en risicobeheersing.....	16
9.1	Risico's.....	16
9.2	Risicobeheersing.....	16

1. Samenvatting

Emmelhage Fase 2A betreft de uitbreiding van de woningbouwlocatie Emmelhage. Op het moment wordt op basis van het meest actuele verkavelingplan het bestemmingsplan voor dit plan herzien. Het verkavelingplan voldoet aan de huidige marktbehoefte en sluit aan op Emmelhage fase 1.

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, onderzoekskosten (bodem, flora- en fauna, verkeersonderzoek), eventuele sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten, voorbereiding toezicht en uitvoering (VTU) etc. Daartegenover worden opbrengsten gegenereerd door de gronduitgifte voor de verschillende functies (wonen, voorzieningen).

In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie heeft een positief saldo.

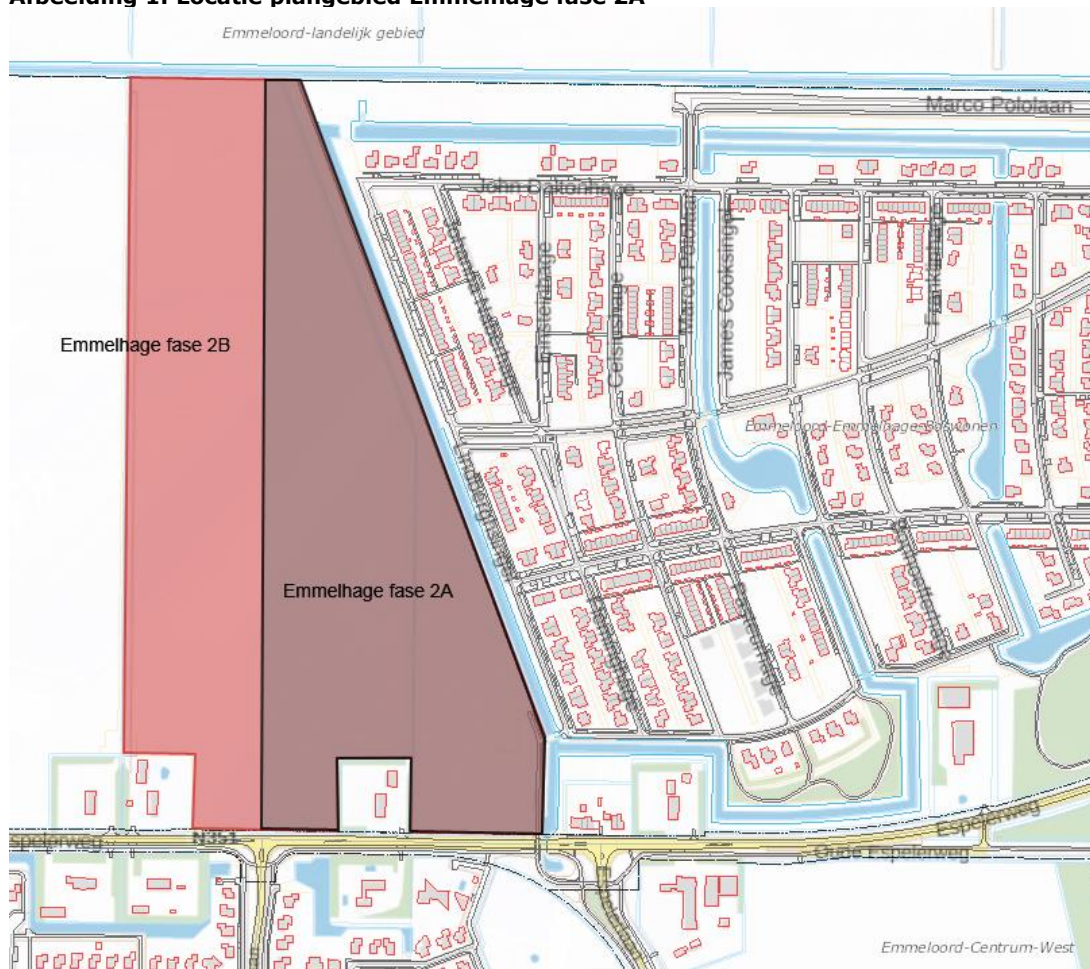
2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen ten zuiden van de Onderduikerstocht en ten noorden van de Espelerweg (N351). Aan de oostzijde wordt deze begrensd door Emmelhage fase 1. Aan de westzijde van het plangebied liggen gronden die agrarisch gebruikt worden.

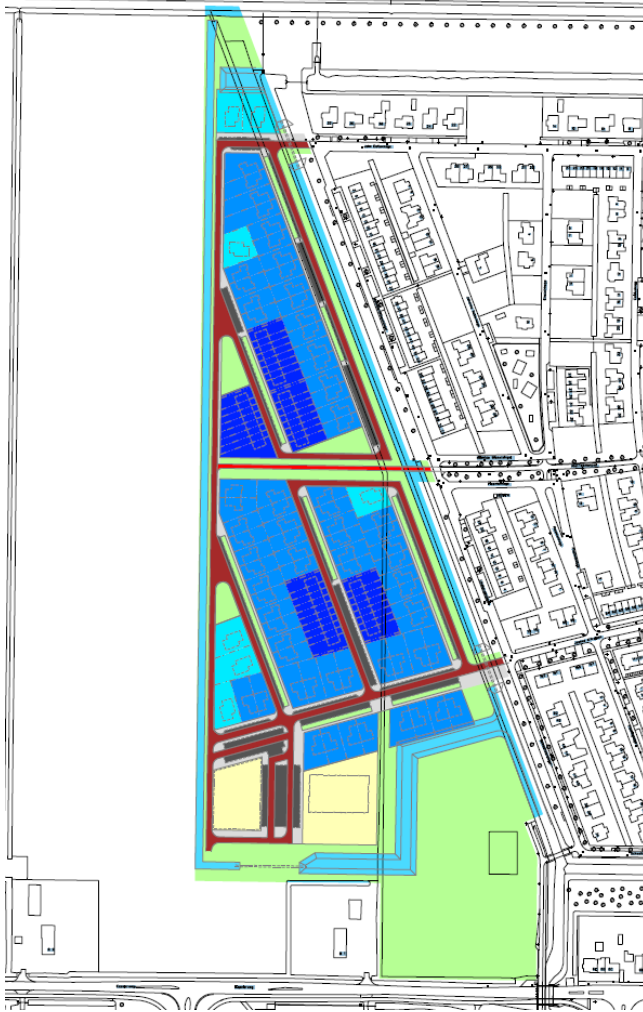
In afbeelding 1 wordt het plangebied van de tweede fase van Emmelhage weergegeven. Hierin is het onderscheid gemaakt tussen fase 2A en 2B. Voorliggende grondexploitatie heeft betrekking op fase 2A.

Afbeelding 1: Locatie plangebied Emmelhage fase 2A



Voor het plangebied Emmelhage fase 2A is vervolgens een verkaveling uitgewerkt. Hiervoor wordt verwezen naar afbeelding 2. Het verkavelingsplan met stedenbouwkundig plan dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan. Het verkavelingsplan is op haar beurt vertaald naar het ruimtegebruik.

Afbeelding 2: Verkavelingplan Emmelhage fase 2A



2.2 Ruimtegebruik

Het bruto plangebied beslaat circa 12,6 hectare, het netto plangebied circa 10 hectare. Aan de zuidkant houden we rekening met een groene buffer, enerzijds voor een deel van de groenvoorziening van de buurt en anderzijds om eventuele planschademeldingen (als gevolg van bebouwing) te voorkomen. Dit zijn te handhaven elementen die voor het ruimtegebruik buiten beschouwing gelaten dienen te worden. Voor een overzicht van het ruimtegebruik wordt verwezen naar de hierna volgende tabel 1.

Tabel 1: Ruimtegebruik Emmelhage fase 2A

Ruimtegebruik	m ²	%
Bruto Exploitatiegebied	126.321	
, waarvan buiten beschouwing		
- Bestaand groen (rechter onderhoek)	21.158	
- Bestaand water (oostzijde plangebied)	4.353	
Netto Exploitatiegebied	100.810	100,00%
, waarvan uitgeefbaar:	50.838	50,43%
- Wonen		
* Vrijstaande woningen	4.998	
* Twee-onder-één kapwoningen	30.807	
* Rijwoningen	8.857	
- Voorzieningen	6.176	
Blijft over voor openbare functies:	49.972	49,57%
, waarvan verharding	23.733	23,54%
- straat	11.526	
- parkeren	5.442	
- trottoir	6.158	
- fietspad	607	
, waarvan groen	16.942	16,81%
, waarvan water	9.298	9,22%
Totaal Ruimtegebruik	100.810	100%

2.2.1 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 50% van het totale netto plangebied. Hierbij is het groen/water dat bestaand is en deze functie blijft behouden buiten beschouwing gelaten.

2.2.2 Verharding

Van het netto plangebied bestaat het openbaar gebied voor circa 23,5% uit verharding. Deze is opgebouwd uit de hoofdstructuur van de wegen, de secundaire wegen, het centraal gelegen fietspad, de parkeerplaatsen en de trottoirs.

2.2.3 Groen, water

Zoals aangegeven is het aandeel groen in de zuidoosthoek van de ontwikkellocatie buiten beschouwing gelaten. Dit al aanwezige groen behoeft nagenoeg geen aanpassingen. Het te ontwikkelen groen bestaat voornamelijk uit de groenstructuur centraal in het plan, langs de wegen- en waterstructuur en op een aantal centrale plekken.

Ook het bestaande water aan de oostzijde van het plangebied is buiten beschouwing gelaten. Deze markeert de grens tussen fase 1 en fase 2A van de wijk Emmelhage. Het te ontwikkelen water bestaat uit een watergang om het plangebied heen: deze dient om het waterpeil in de buurt op orde te houden en garandeert bovendien de waterafkoppeling van het plangebied.

3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan zoals weergegeven in afbeelding 2, kunnen in het plan kavels voor woningbouw uitgegeven worden. De woningaantallen en de onderverdeling naar woningcategorieën zijn ingegeven door huidige woningmarktontwikkelingen en de Woonvisie en vervolgens vertaald naar het verkavelingsplan. De aantallen opgenomen in het verkavelingsplan worden weergegeven in de hieronder weergegeven tabel 2.

Daarnaast is er met de groei van de wijk Emmelhage in de toekomst eventueel behoefte aan een aantal voorzieningen. Stedenbouwkundig gezien is fase 2A Emmelhage hiervoor de meest logische fase. Dit komt vooral door de goede ligging en bereikbaarheid via de Espelerweg. De realisatie van deze eventuele voorzieningen is afhankelijk van ontwikkelingen in de wijk. In de grondexploitatie is pas voor het jaar 2021 rekening gehouden met de realisatie van deze voorzieningen.

Tabel 2: Programma Emmelhage fase 2A

Programma	Aantal	m ²	Totaal m ²
Rijwoningen	42	211	8.857
Twee-onder-één kapwoningen	72	428	30.807
Vrijstaande woningen	7	714	4.998
Voorziening 1	1	4.049	4.049
Voorziening 2	1	2.127	2.127
Totaal	123		50.838

Kwalitatief gezien wordt bij de ontwikkeling van Emmelhage fase 2A ingezet op het verwezenlijken van een aantal duurzaamheidsambities en -doelstellingen die de gemeente zichzelf heeft gesteld. Zo zullen in deze fase geen gasleidingen worden aangelegd en wordt er zoveel mogelijk ingezet op gebruik van (duurzamere) elektriciteit.

4. Investeringsen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn gebaseerd op het prijspeil per 1 januari 2017 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en berekend en hebben alleen betrekking op de kosten die voor rekening komen van de Gemeente Noordoostpolder. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde kostenstijging van 2% per jaar.

De totale kosten bedragen nominaal circa € 7.095.975,- exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 staan de verwachte kosten opgesomd.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie Emmelhage fase 2A

Omschrijving kosten	Totaal Kosten	Boekwaarde per 1-1-2017	Nog te realiseren
Boekwaarde verwervingen	€ 1.543.604	€ 1.543.604	
Saneringskosten / bodemonderzoek	PM		PM
Bouwrijp maken	€ 2.513.874		€ 2.513.874
Woonrijp maken	€ 1.259.808		€ 1.259.808
Planontwikkeling	€ 471.710		€ 471.710
Vorbereiding, toezicht en uitvoering	€ 471.710		€ 471.710
Risico en onvoorzien	€ 377.368		€ 377.368
Infrastructurele Voorzieningen / rotonde Espelerweg	€ 300.000		€ 300.000
Tijdelijk beheer	€ 157.901		€ 157.901
Totaal	€ 7.095.975	€ 1.543.604	€ 5.552.371

4.1 Verwerving en boekwaarden

De benodigde gronden zijn enige tijd geleden verworven en in eigendom van de Gemeente Noordoostpolder. De gemaakte kosten hiervoor zijn als boekwaarde opgenomen in de grondexploitatie.

Aanvullend zijn in het voorstadium nog kosten gemaakt voor planontwikkeling (inclusief overhead), communicatiekosten, de aanleg van beplanting met bijbehorende kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering.

Deze kosten zijn als integrale boekwaarde opgenomen in de grondexploitatie.

4.2 Bouwrijp en woonrijp maken

Op basis van een normatieve berekening (prijs x hoeveelheid) zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken bepaald. De hoeveelheden zijn afgeleid van het verkavelingsplan en de prijzen zijn gebaseerd op ervaringsgetallen. Het verkavelingsplan gaat uit van een standaard woonstraat profiel. Voor het bouw- en woonrijp maken is gemiddeld genomen een vierkante meterprijs gehanteerd van circa € 25,- per m².

4.3 Planontwikkelingskosten en VTU

Voor planontwikkelingskosten (POK) en kosten van voorbereiding en toezicht (VTU) zijn bedragen opgenomen conform de richtlijn uit de notitie apparaatskosten.

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de volgende percentages:

- 12,5% planontwikkelingskosten (POK);
- 12,5% voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

De percentages worden berekend over het totaal van de te verwachten kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

4.4 Risico en onvoorzien

In de grondexploitatie wordt gerekend met een post risico en onvoorzien van 10% over de civieltechnische uitvoeringswerkzaamheden (bouw- en woonrijp maken), omdat nog niet alle kosten- en opbrengsten bekend zijn.

4.5 Infrastructurele voorzieningen Espelerweg

In de grondexploitatie is ook rekening gehouden met een reservering voor een goede verkeersaansluiting op de Espelerweg (N351). Om de toekomstige verkeersafwikkeling veilig te laten gebeuren is hier de aanleg van een rotonde noodzakelijk.

De aanlegkosten van deze rotonde zijn geraamd op circa € 600.000,-- , waarvan circa de helft toerekenbaar is aan het plangebied Emmelhage fase 2A. De andere helft komt, zolang de ontwikkeling van Emmelhage fase 2B niet aan de orde is, voor rekening van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). In de voorliggende grondexploitatie is hiervoor dus € 300.000,-- gereserveerd. Deze uitgave is voorzien in het jaar 2020.

Toelichting

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bepaald of kosten kunnen worden toegerekend aan een grondexploitatie en in welke mate (artikel 6.13.6 Wro). Hoewel deze bepaling is bedoeld voor kostenverhaal bij een exploitatieplan, kan deze ook worden toegepast bij het toerekenen van bovenwijkse voorzieningen en van bovenplanse kosten aan een plangebied. In de wettoelichting wordt over drie toetsingscriteria gesproken die voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten gelden:

- *Profijt*: een exploitatiegebied dient nut van de voorziening te ondervinden. Hierbij dient te worden aangetoond dat het exploitatiegebied enige mate van profijt heeft van de betreffende voorziening. Het toetsingscriterium "profijt" is een absoluut criterium, het is dan ook "ja" of "nee": hier betreft het een ja. De ontwikkeling van Emmelhage fase 2 heeft wel degelijk profijt van de aanleg van de rotonde aan de Espelerweg.
- *Toerekenbaarheid*: tussen een exploitatiegebied en een voorziening dient een causaal verband te bestaan. Wordt de voorziening ook aangelegd indien de locatie niet tot ontwikkeling wordt gebracht? Maar ook andersom: wordt de ontwikkeling (mede) mogelijk door een gerealiseerde of te realiseren voorziening. Het toetsingscriterium "toerekenbaarheid" is evenzeer een absoluut criterium en dient ook hier positief beantwoord te worden: de rotonde Espelerweg wordt niet aangelegd indien Emmelhage fase 2 niet wordt ontwikkeld.
- *Proportionaliteit*: een exploitatiegebied die nut, of profijt, van de voorziening heeft dient naar rato van evenredigheid bij te dragen in de kosten voor de voorziening. Een grondexploitatie die meer nut heeft van de voorziening draagt daarmee meer bij. Het toetsingscriterium "proportionaliteit" is een relatief criterium en kan in een normering of percentages worden uitgedrukt.

Te stellen is dat Emmelhage fase 2A voorziet in 121 woningen met hierin opgenomen 2 locaties voor voorzieningen (circa 6.176 m²). Het programma voor de voorzieningen is grofweg gelijk te stellen aan circa 15 woonequivalenten (uitgaande van een gemiddelde kavelgrootte van ca. 400 m² per woonequivalent). Het totaal aan woonequivalenten voor fase 2A komt hiermee op 136.

In Emmelhage fase 2B is aangetoond dat indicatief 134 woningen (woonequivalenten) gerealiseerd kunnen worden: 36 rijwoningen, 72 twee-onder-één kapwoningen en 26 vrijstaande woningen.

Conclusie

Met het voorgaande wordt aangetoond dat zowel Emmelhage fase 2A als Emmelhage fase 2B gelijkwaardig profiteren van de aanleg van de rotonde Espelerweg.

Ook voor wat betreft het toerekenbaarheids criterium ligt er een duidelijk causaal verband: de ontwikkeling van Emmelhage fase 2 heeft profijt van de aanleg van de rotonde aan de Espelerweg.

Tenslotte kan op basis van het proportionaliteitsbeginsel worden vastgesteld dat globaal genomen 50% van de rotonde Espelerweg toerekenbaar is aan de planfasen van zowel Emmelhage fase 2A als 2B.

4.6 Tijdelijk beheer/overig

In de grondexploitatie is budget gereserveerd voor tijdelijk beheer en nazorg. Hiervoor is gerekend met € 2.500,-- per hectare bruto plangebied. De beheerkosten worden ingezet voor ondermeer het maaien en tijdelijk inzaaien van onderdelen van het perceel.

De nazorg betreft een budget dat aan beheer toekomt om na de oplevering 'kinderziektes' op te lossen.

5. Opbrengsten

De verwachte opbrengsten betreffen de grondopbrengsten uit kavelverkoop voor de toekomstige woningen en eventuele voorzieningen. Voor de woningen is gerekend met de grondprijzen zoals deze zijn vastgesteld in de Nota Grondprijzen 2017. Voor de voorzieningen is dat ook berekend met een methodiek waarbij de grondprijs wordt afgeleid van een marktconforme V.O.N-prijs: de residuele waarde methode. Voorzichtigheidshalve is bij de raming van de opbrengsten geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging.

5.1 Grondopbrengsten woningbouw

De grondopbrengsten voor woningbouw bestaan uit de uitgifte van grond voor minimaal 121 woningbouwkavels. Afhankelijk van de definitieve verkaveling bij uitgifte kan het exacte aantal woningbouwkavels worden bepaald. De gehanteerde kavelgroottes zijn daardoor indicatief.

- Voor de grondprijs van de rijwoningen is, vanwege de grote woningbehoefte en de huidig positief gestemde woningmarkt, ingezet op de bovenkant van de bandbreedte voor Emmeloord: dit betreft een grondopbrengst van gemiddeld € 150,-- per m².
- Verder wijst de ervaring uit Emmelhage fase 1 uit dat voor de twee-onder-één kapwoningen erg veel belangstelling is, zelfs indien deze kavels hoger geprijsd zouden zijn geweest. De verkooptijd van te koop staande woningen is de afgelopen tijd flink gedaald. Dit zijn indicatoren van een verbeterende woningmarkt. De stijgende lijn uit zich voor twee-onder-één kapwoningen in stijgende verkoopprijzen. Er worden niet heel veel woningen per jaar verkocht, maar het aantal verkopen per jaar is wel stabiel en licht stijgend. De invloed van conjuncturele bewegingen zijn in Emmeloord minder voelbaar dan in gebieden waar sprake is van een grotere verkoopdynamiek. Daarom is ervoor gekozen om de bovenkant van de bandbreedte uit de Nota Grondprijzen 2017 te hanteren. Dit betreft een bedrag van gemiddeld € 180,-- per m².
- Voor de 7 vrijstaande woningen in het plangebied wordt gerekend met € 200,-- per m². grondopbrengst. Dit is conform de onderkant van de bandbreedte uit de Nota Grondprijzen 2017. De kavels zijn gemiddeld 714 m² groot, waardoor de extra m² grond boven de 'echte' bouwkavel de grondprijs iets naar beneden drukken.

5.2 Grondopbrengsten voorzieningen

Voor de voorzieningen is gerekend met een grondopbrengst van € 80,-- per m² voor niet-commerciële voorzieningen. Dit is conform de Nota Grondprijzen 2017. Een deel hiervan is ook residueel bepaald. De totale grondopbrengsten voor de voorzieningen komen uit op € 1.299.391,--. De met het totale programma samenhangende opbrengsten worden in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4: Grondopbrengsten Emmelhage fase 2A *)

Grondopbrengsten	Aantal	Kaveloppervlak	Uitgeefbaar	Eenheid	Prijs/m ²	Totaal opbrengsten
Rijwoningen	42	211	8.857	m ²	€ 150	€ 1.328.535
Twee-onder-één kapwoningen	72	428	30.807	m ²	€ 180	€ 5.545.242
Vrijstaande woningen	7	714	4.998	m ²	€ 200	€ 999.680
Voorziening 1	1	4.049	4.049	m ²	€ 80	€ 323.880
Voorziening 2	1	2.127	1500	m ² /bvo	€ 650	€ 975.511
Totaal	123					€ 9.172.848

*) Deze tabel is een weergave gebaseerd op een berekening (van eenheid x prijs) met niet afgeronde getallen: dit vertrekpunt kan in de uiteindelijke uitkomst (kolom 'Totaal opbrengsten') resulteren in een klein verschil.

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. In de grondexploitatie wordt gerekend met een rentepercentage van 1,49%. Gezien de looptijd van het plan en mogelijke toekomstige ontwikkelingen wordt voorzichtigheidshalve gerekend met een hoger percentage (0,50% hoger) dan het percentage van 0,99% dat voor 2017 is becijferd voor de rentetoerekening.

Kosten- en opbrengstenstijging

De gemiddelde kostenstijging is gesteld op 2,0% per jaar. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 0% per jaar. Dit is een voorzichtige inschatting en hangt samen met de korte looptijd van het plan en het toepassen van de bovenkant van de bandbreedte uit de grondprijzennota 2017 voor de rij- en twee-onder-één kapwoningen. Voor vrijstaande woningen is de onderkant van de bandbreedte aangehouden.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is gesteld op 6 jaar en loopt tot en met 31 december 2022. Per 1 januari 2023 kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde toekomstige kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2017.

6.2 Fasering

De fasering houdt rekening met de mogelijkheid om het plan in fasen te ontwikkelen en af te ronden. Op deze wijze kan worden geanticipeerd op basis van voortschrijdend inzicht. De gehanteerde fasering wordt in het planningsschema van tabel 5 weergegeven. In deze tabel wordt rekening gehouden met het gerealiseerde uitgiftetempo over de afgelopen jaren in Emmelhage fase 1. De verwachting is dat dit uitgiftetempo zich doorzet in fase 2A. De hierna volgende fasering is gebaseerd op dit uitgangspunt.

Tabel 5: fasering

Fasering	Totaal %	Rijwoning	2 [^] 1-Kap	Vrijstaand	Totaal
Jaar 1 / 2017	0%	0	0	0	0
Jaar 2 / 2018	31%	16	22	0	38
Jaar 3 / 2019	9%	8	0	3	11
Jaar 4 / 2020	31%	18	18	1	37
Jaar 5 / 2021	22%	0	24	3	27
Jaar 6 / 2022	7%	0	8	0	8
Totaal	100%	42	72	7	121

De insteek is de ontwikkeling in te zetten via de noordoostzijde: hiermee komen jaarlijks een aantal kavels beschikbaar op de woningmarkt. Bovendien heeft dit als voordeel dat de fasering ruimtelijk gezien beter aansluit op de bestaande bebouwing van Emmelhage fase 1. Hierdoor liggen de noodzakelijke civieltechnische investeringen lager: er kan immers direct worden aangesloten op het bestaande openbare gebied.

Er wordt gemiddeld genomen rekening gehouden met de uitgifte van circa 20-25 kavels per jaar over in totaal 6 jaren, waarbij het mogelijk is om in de eerste fase meteen een aantal gewilde twee-onder-één kapwoningen te ontwikkelen. In deze fasering wordt ook rekening gehouden met de inhaalvraag van rijwoningen.

Voor de gronduitgifte voor de voorzieningen wordt verondersteld dat deze op basis van de nodige behoefte in 2020-2021 kan worden gerealiseerd. De realisatie hiervan is echter nog niet zeker. Mocht dit niet gerealiseerd kunnen worden, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om dit deel te wijzigen naar de bestemming wonen.

De toerekening van de helft van de kosten voor de rotonde Espelerweg is voorzichtigheidshalve nog in 2017 voorzien. Ook hier geldt dat het nog onzeker is wanneer deze aangelegd zal worden. Aannemelijk is dat de aanleg hiervan ergens middenin de planperiode gaat plaatsvinden.

De rotonde Espelerweg is in de grondexploitatie op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid voor 50% van de aanlegkosten toegerekend aan fase 2A. De andere helft zal, zolang nog niet is begonnen met de ontwikkeling van fase 2B Emmelhage, gedekt moeten worden uit de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG).

7. Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten, ontstaat het volgende financiële resultaat:

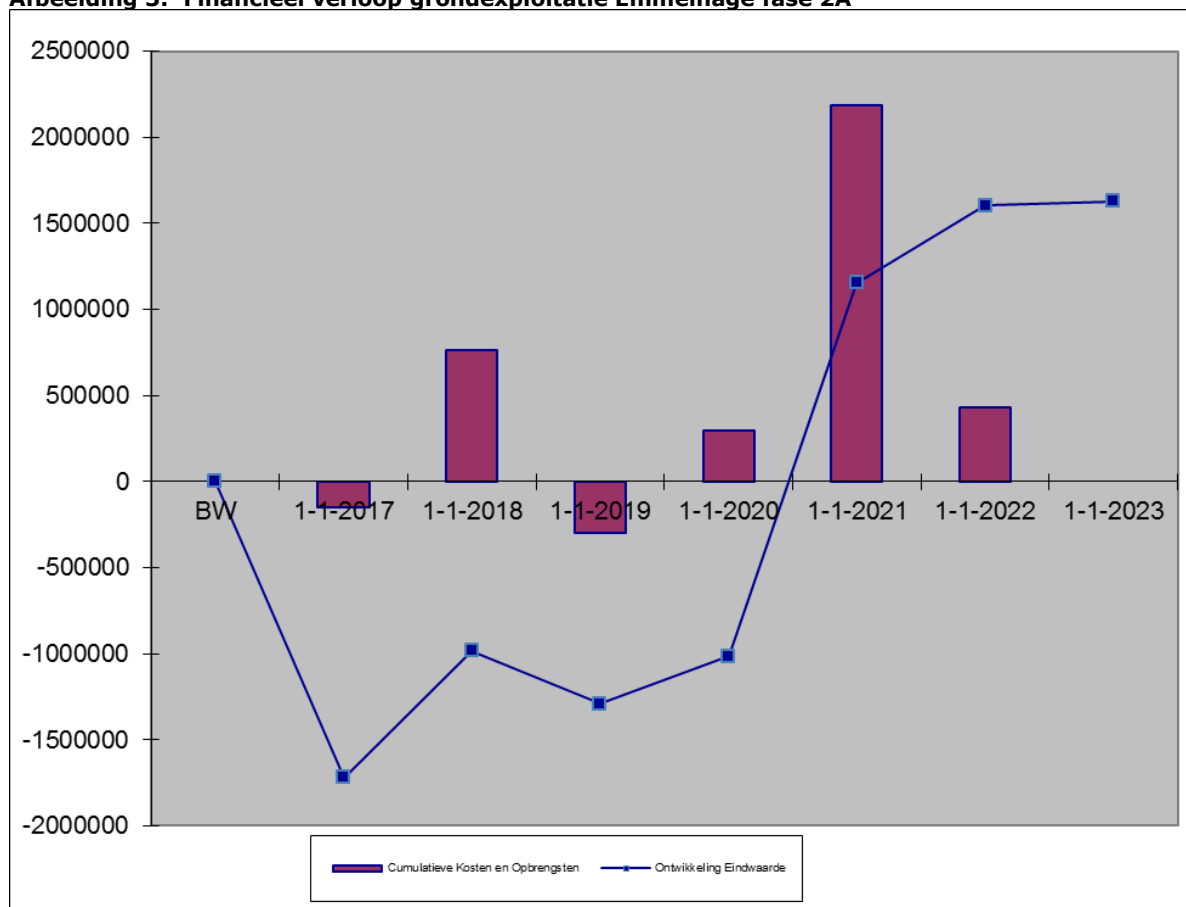
Tabel 6: Financieel overzicht Emmelhage fase 2A

Financieel resultaat Grondexploitatie	Resultaat
Opbrengsten nominaal	€ 9.172.848
Kosten nominaal	€ 7.095.975
Saldo Nominaal	€ 2.076.873
Saldo Eindwaarde d.d. 31 december 2022	€ 1.627.944
Saldo Contante Waarde d.d. 1 januari 2017	€ 1.489.704

De grondexploitatie kent op eindwaarde een **positief** resultaat van € 1.627.944,-- voor de gemeente Noordoostpolder. Dit betreft de eindwaarde op 31 december 2022.

In onderstaande grafiek wordt het cash-flow verloop van de grondexploitatie weergegeven. Deze geeft de relatie weer tussen het verloop van het financiële resultaat en het totale investeringsniveau van de grondexploitatie. De gerealiseerde boekwaarden voor de verwerving en planontwikkeling zorgen voor een hoge aanvangslast.

Abbeelding 3: Financieel verloop grondexploitatie Emmelhage fase 2A



Toelichting grafiek

De paarse kolommen geven de cumulatieve kosten en opbrengsten weer. De blauwe lijn geeft het verloop van de ontwikkeling van de eindwaarde weer.

8. Vennootschapsbelasting

De grondexploitatie "Emmelhage fase 2A" maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming "het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder". Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting (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. Dit betreft de taxatiewaarde van het complex per 01 januari 2016. De eerste ondernemershandeling voor Emmelhage fase 2A is het moment waarop er concrete plannen voor de ontwikkeling van deze grondexploitatie zijn ontstaan.

9. Risico's en risicobeheersing

9.1 Risico's

Bij deze grondexploitatie bestaan risico's. Het belangrijkste risico hiervan betreft het afzetrisico van de woningen (marktrisico). De fasering van de uitgifte is gebaseerd op behoefteramingen en woningmarktontwikkelingen.

Op dit moment loopt de uitgifte van Emmelhage fase 1A zeer voorspoedig als gevolg van de goede betaalbaarheid van woningen en het groeiende consumentenvertrouwen.

Verwacht wordt dat deze trend zich voorlopig doorzet: daar wordt rekening mee gehouden in de uitgifteplanning.

Indien de woningmarkt stagneert, kan dat tot vertraging en mogelijk een stagnatie en of daling van de prijs leiden. Dit is een risico voor de grondexploitatie.

Daarnaast is het nog onzeker of de voorzieningen gerealiseerd gaan worden. In de voorliggende grondexploitatie wordt daar op basis van mogelijke toekomstige behoefte wel vanuit gegaan. Echter, deze behoefte is nog onzeker. Mogelijk kan de concurrentie op andere locaties ook nog opspelen.

9.2 Risicobeheersing

Hierboven zijn de belangrijkste risico's benoemd. Deze zijn niet volledig beheersbaar: een adequate sturing vanuit de gemeente is daarom essentieel om tegenvallers te voorkomen. Het is hierbij essentieel om inzicht te hebben in het verloop van het financiële resultaat van het project in relatie tot het totale investeringsniveau van de grondexploitatie. Hiervoor wordt verwezen naar de cash-flow grafiek in hoofdstuk 7.

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

Beheersmaatregelen: flexibiliteit

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een gefaseerde ontwikkeling.

Met deze maatregel kan de snelheid van de kaveluitgifte aangepast worden en kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers. Ook is het hierdoor mogelijk om, indien daarvoor argumenten zijn en daartoe aanleiding is, het plan eventueel tussentijds op te knippen.

Daarnaast wordt er enige flexibiliteit in het bestemmingsplan geboden, doordat de uitgeefbare kavels voor de twee-onder-één kapwoningen en de vrijstaande woningen onderling uitwisselbaar zijn. Hiermee kan beter aangesloten worden op de behoefte in de woningmarkt.

Tenslotte kan de programmering voor het plangebied waar de eventuele voorzieningen zijn beoogd worden aangepast. Dit plandeel kan, indien dat op termijn nodig wordt, worden "ombestemd" naar een bestemming wonen. Dit heeft een positief effect op het saldo van de grondexploitatie, omdat de grondprijs voor woningen hoger ligt.