

Grondexploitatie Ens Oost (complex 65)

Datum: 6 februari 2020

Inhoudsopgave

Grondexploitatie Ens Oost (complex 65)	1
1. Samenvatting.....	3
2. Analyse Ruimtegebruik.....	4
3. Woningbouwprogramma	6
4. Investerings.....	7
5. Opbrengsten	10
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	12
7. Resultaten	14
8. Venootschapsbelasting (Vpb).....	14
9. Risico's en risicobeheersing	15

1. Samenvatting

De woningbouwlocatie Ens Oost is een bouwgrond in exploitatie (BIE). Het plangebied is opgedeeld in 2 fases, waarbij fase 1A (zuidelijke deel) bestemd is voor woningbouw. Fase 1B (noord) heeft de bestemming Wonen - 'uit te werken'. Het oostelijke gedeelte van zowel fase 1A als 1B wordt momenteel verpacht. Op korte termijn is ontwikkeling van het verpachte gedeelte niet aan de orde, vandaar dat de harde plancapaciteit wordt afbestemd naar 'Agrarisch'. Het afbestemde gedeelte behoort ook niet meer tot deze grondexploitatie en wordt ondergebracht onder de Materiële Vaste Activa (MVA). Het westelijke gedeelte van fase 1A is inmiddels nagenoeg uitverkocht en wordt op 2 locaties herbestemd. Het oostelijke deel van fase 1A wordt afbestemd naar 'Agrarisch' en wordt uit exploitatie genomen. Fase 1B had grotendeels een nader uit te werken bestemming. Het westelijke deel (aansluitend op fase 1A) wordt bestemd voor wonen en het oostelijke deel wordt afbestemd naar 'Agrarisch' en uit exploitatie genomen. Met deze grondexploitatie wordt de financiële haalbaarheid van de aangepaste fase 1A en verder uitgewerkte fase 1B aangetoond.

Zowel fase 1A als 1B worden dus verkleind, aangezien het oostelijke deel 'Agrarisch' wordt bestemd en niet meer tot de exploitatie behoort, maar onder de MVA wordt gebracht. Daarnaast wordt in fase 1A de locatie waar appartementen voorzien waren, omgezet naar levensloopbestendige grondgebonden woningen. In deze grondexploitatie wordt inzichtelijk gemaakt welke financiële gevolgen dit heeft.

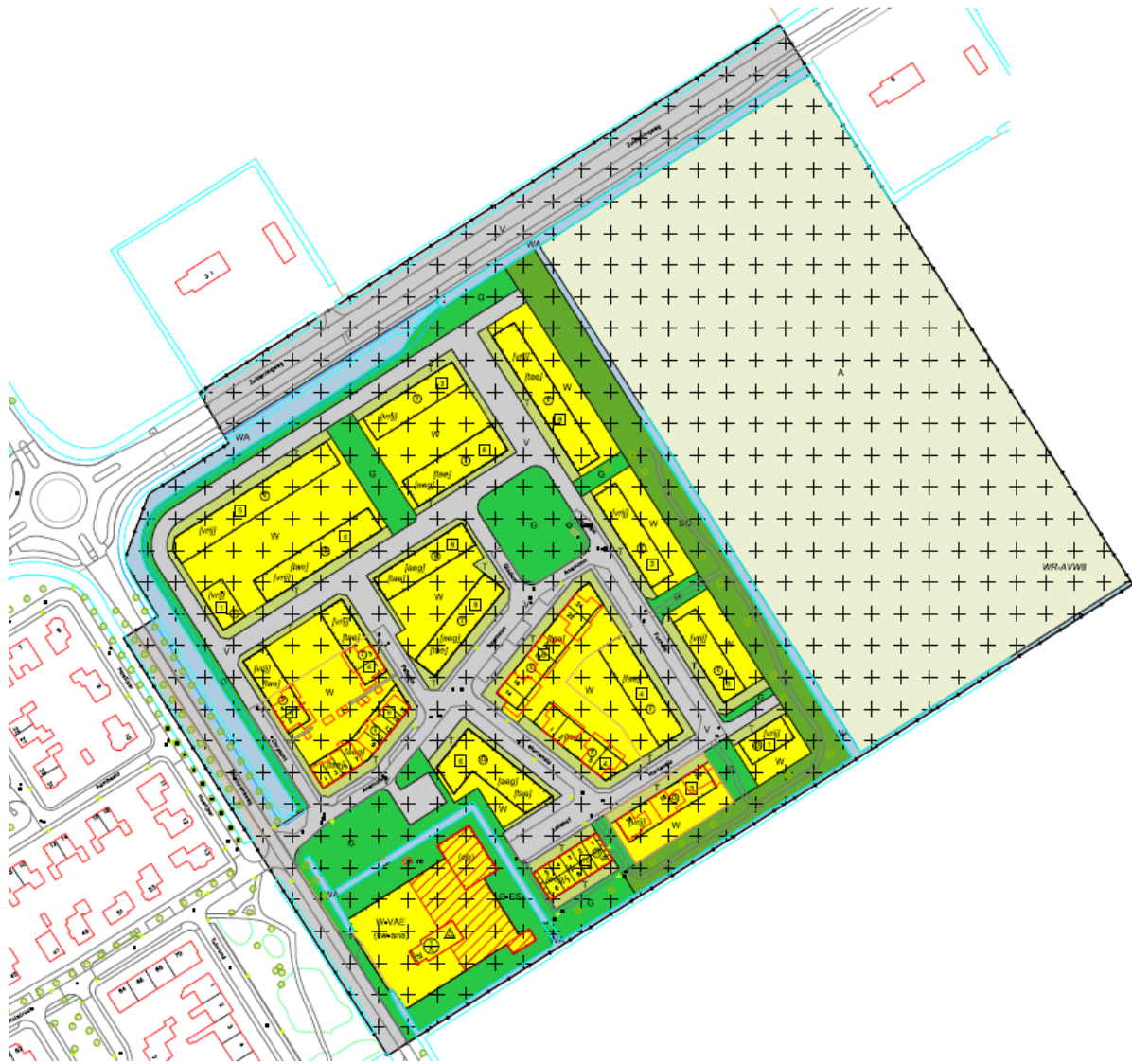
Op basis van een stedenbouwkundig verkavelingsplan is een herziene gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwerving, bouw- en woonrijpmaken, planontwikkelingskosten etc. Daartegenover staan de grondopbrengsten, die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie kent een positief eindsaldo van € 471.848,- (eindwaarde 31-12-2029).

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een oppervlakteanalyse uitgevoerd, zie afbeelding 1. Het plan is gelegen aan de oostzijde van Ens en wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie. In onderstaande afbeelding zijn fase 1A en 1B afgebeeld. Fase 1A is het zuidelijke deel waarbij er veelal (rood omlijnde) woningen op kavels zijn ingetekend. Fase 1B is het noordelijke deel met enkel de (zwart omlijnde) bouwvlakken. Ten oosten van het plan ligt de afbestemde agrarische grond, dat geen onderdeel meer uitmaakt van deze exploitatie.

Afbeelding 1: Stedenbouwkundig plan woningbouwlocatie Ens.



*Ten oosten van het exploitatiegebied ligt ca. 4,2 hectare agrarische grond, dat buiten deze grondexploitatie valt.

Het bruto plangebied beslaat circa 7,5 hectare, het netto plangebied omvat circa 6,3 hectare (tabel 1). Het te handhaven deel betreft het (erf) perceel linksonder op bovenstaande afbeelding.

Tabel 1: Ruimtegebruik woningbouwlocatie Ens

Ruimtegebruik	M ²	%
Bruto exploitatiegebied	75.325	
Te handhaven gebied	12.706	
Netto exploitatiegebied	62.619	
Uitgeefbaar terrein	30.897	49%
Verharding	11.745	19%
Groen	14.468	23%
Water	5.509	9%
Totaal	62.619	100%

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Bestaand

Het te handhaven deel betreft een woningbouwperceel linksonder in het plangebied.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 49% van het totale plangebied. Het uitgeefbaar terrein bestaat uit, bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 19% uit van het plangebied en bestaat uit de woonstraten, de voetpaden, de parkeerplaatsen en de entree van de wijk. De parkeerplaatsen zijn vooral voorzien nabij de rijwoningen, rug-aan-rug woningen en de levensloop bestendige woningen.

2.2.4 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt respectievelijk 23% en 9% van het plangebied. Waarbij moet worden opgemerkt dat er in het groen een verhard wandelpad wordt aangelegd dat tot groen wordt gerekend.

3. Woningbouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan, zoals weergegeven in afbeelding 1, kan circa 3,1 hectare grond uitgegeven worden ten behoeve van woningbouw.

De uitgifte vindt gefaseerd plaats op basis van woningbouwbehoefte en verkoopprognoses en om flexibiliteit te houden. We onderscheiden twee woningbouwplanfases, te weten:

- Fase 1A (zuid)
- Fase 1B (noord)

Voor fase 1A is er al een vastgesteld bestemmingsplan en deze fase is ook nagenoeg uitverkocht. De voormalige locatie voor appartementen wordt herbestemd om zes levensloopbestendige grondgebonden woningen mogelijk te maken.

De bestemming voor fase 1B is verder uitgewerkt. Fase 1B is een vervolg op fase 1A en heeft net als fase 1A kavels beschikbaar voor vrijstaande, twee-onder-één kap-, rij- en levensloopbestendige woningen. In onderstaande tabel is het programma van fase 1A en 1B uiteengezet. De levensloopbestendige woningen worden in tabel 2 onder de 2¹ kapwoningen gerekend.

Tabel 2: Programma woningbouwlocatie Ens

Woningbouwprogramma	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (afgeronde m ²)*	Totaal (m ²)
Fase 1A (zuid)			
Vrijstaand	8	532	4.258
2 ¹ kap	24	333	8.000
Rijwoningen	27	153	4.129
Totaal Fase 1A	59		16.387
Fase 1B (noord)			
Vrijstaand	13	549	7.136
2 ¹ kap	20	299	5.983
Rijwoningen	8	174	1.391
Totaal Fase 1B	41		14.510
Totaal	100		30.897

* Gemiddelde kavelgroottes zijn afgeronde oppervlaktes.

4. Investerings

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2020 en zijn exclusief BTW. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk geschat en gecalculeerd.

De kosten bestaan uit gemaakte kosten en nog te verwachten kosten. De gemaakte kosten per 1 januari 2020 bedragen € 3.496.128,- en bestaan vooral uit verwervingskosten, kosten voor het bouwrijpmaken, kosten voor planontwikkeling en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) en rentes.

De totale verwachte kosten bedragen € 4.735.259,- exclusief BTW, waarvan nog circa € 1,24 miljoen geïnvesteerd gaat worden. In de onderstaande tabel 3 worden de posten toegelicht.

Tabel 3: Totale investeringen woningbouwlocatie Ens

Kosten	Totale kosten	Boekwaarde 31-12-2019	Nog te realiseren
Verwerving	€ 2.092.263	€ 2.092.263	€ -
BRM	€ 939.100	€ 481.843	€ 457.257
WRM	€ 704.570	€ 137.025	€ 567.545
Plankosten (15%)	€ 246.550	€ 146.622	€ 99.928
VTU (15%)	€ 246.550	€ 192.859	€ 53.691
Tijdelijk beheer	€ 80.000	€ 19.290	€ 60.710
Overige kosten	€ 346.289	€ 346.289	€ -
Rente boekwaarde	€ 79.937	€ 79.937	€ -
Totaal	€ 4.735.259	€ 3.496.128	€ 1.239.131

4.1 Boekwaarde

Dit zijn gemaakte kosten voor verwerving van de grond en o.a. de gemaakte interne uren en (externe) onderzoeken, welke in verband met de aankoop van de grond zijn gemaakt. Daarnaast is fase 1A al bouwrijp gemaakt. Ook het renteverlies sinds de aankoop is onderdeel van deze boekwaarde. De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt € 3.496.128,-

4.2 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van een normatieve bouw- en woonrijpmaak raming (eenheidsprijs * hoeveelheid) zijn de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bepaald. De hoeveelheden zijn afgeleid van het verkavelingsplan en de prijzen zijn gebaseerd op ervaringsgetallen uit fase 1A en kortgesloten met het Ingenieursbureau van de gemeente Noordoostpolder.

Fase 1A is al bouwrijp gemaakt voor circa € 482.000,-. Voor fase 1B wordt nog eens circa € 457.000,- aan kosten voor het bouwrijpmaken verwacht. Voor het woonrijpmaken wordt in totaal circa € 705.000,- aan te maken kosten verwacht, hiervan is in fase 1A voor bijna € 137.000 aan kosten gemaakt.

De totale kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bedragen circa € 1,6 miljoen. Dit komt neer op circa € 140,- per m² verharding.

4.3 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de Nota Kostenverhaal (2017). Voor deze ontwikkelingen geldt dat een percentage van 15% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten. In totaal is een budget van circa € 247.000,- voorzien. Hiervan is ruim de helft (ca. € 147.000,-) al gerealiseerd.

4.4 Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU)

Voor de voorbereiding van het bestemmingsplan, het toezicht op de onderdelen van het bouw- en woonrijp maken en de uitvoering van onderzoeken zijn apart kosten gerekend. Hiervoor geldt ook een normpercentage van 15% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken. In totaal voorzien we een budget van circa € 247.000,-. Hiervan is circa 75% (ca. € 193.000,-) al gerealiseerd.

4.5 Infrastructurele (bovenwijkse) voorziening Drietorensweg

In de grondexploitatie is ook rekening gehouden met een reservering van de lasten voor een veilige oversteek van de Drietorensweg. Om de toekomstige verkeersafwikkeling veilig te laten gebeuren is hier de aanleg van een verkeersplateau voorzien. De aanlegkosten van het plateau zijn geraamd op circa € 35.000,-, waarvan 75% toerekenbaar is aan deze grondexploitatie. De overige 25% zal worden gedekt uit de Algemene reserve grondexploitaties (ARG). De kosten à € 26.250,- voor het plateau zijn opgenomen in kosten voor het woonrijpmaken.

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 (PPT-criteria) 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 Ens-Oost heeft wel degelijk profijt van de aanleg van het verkeersplateau nabij de Drietorensweg.
- *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: het plateau hoeft niet te worden aangelegd indien de uitbreidingswijk Ens-Oost niet ontwikkeld werd.
- *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.
De gemeente Noordoostpolder is van mening dat niet alleen de nieuwbouwwijk Ens-Oost profiteert van een veilige oversteek, maar dat ook de bestaande bebouwing hier van profiteert. Zo kunnen mensen bijvoorbeeld gebruik maken van het wandelpadje, de speelvoorziening of simpelweg een familielid, vriend of kennis bezoeken.

Conclusie

Met het voorgaande wordt aangetoond dat het verkeersplateau voldoet aan de gestelde PPT-criteria. Op basis van het proportionaliteitsbeginsel is vastgesteld dat globaal genomen 75% (€ 26.250,-) van het plateau toerekenbaar is aan grondexploitatie Ens-Oost. De overige 25% (€ 8.750,-) wordt gedekt uit de Algemene reserve grondexploitaties (ARG).

4.6 Tijdelijk beheer en nazorg

In de grondexploitatie is budget gereserveerd voor tijdelijk beheer en nazorg. Hiervoor is jaarlijks een budget van € 10.000,- geraamd. De beheerkosten worden ondermeer ingezet voor het maaien en tijdelijk inzaaien van onderdelen van het perceel en de noodzakelijke belastingen (WOZ en Waterschapslasten). De nazorg betreft een budget dat aan beheer toekomt om na de oplevering 'kinderziektes' op te lossen.

5. Opbrengsten

De opbrengsten in de grondexploitatie bestaan uit grondopbrengsten voor woningbouw en een gedeelte gerealiseerde pachtopbrengsten. De totale opbrengsten bedragen € 5.199.871,- exclusief BTW (zie tabel 4).

Tabel 4: Totale opbrengsten woningbouwlocatie Ens

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (afgeronde m ²)*	Totaal (m ²)	Grondprijs (gewogen gemiddelde per m ² of eenheid)*	Totaal
Woningbouw	100	309	30.897	€ 144,00	€ 4.452.727
Pachtinkomsten	1	1	1	€ 92.690,00	€ 92.690
Agrarische grond	1	42.318	42.318	€ 15,47	€ 654.453
Totaal					€ 5.199.871

* Gemiddelde kavelgroottes en grondprijzen per m² zijn afgeronde oppervlaktes en prijzen.

5.1 Boekwaarde

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt € 2.501.201,-. De boekwaarde bestaat uit opbrengsten door kaveluitgifte in fase 1A (€ 1.754.057,-), gerealiseerde pachtopbrengsten (€ 92.690,-) en uit exploitatie genomen agrarische grond (€ 654.453,-).

5.2 Grondopbrengsten woningbouw

De opbrengsten uit kaveluitgifte voor woningbouw in deze grondexploitatie zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen, zoals vastgesteld de Nota Grondprijzen 2020. De totale grondopbrengsten door de gronduitgifte voor woningbouw zijn geraamd op € 4.452.727,- (zie tabel 5).

Tabel 5: Opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouwlocatie Ens

Grondopbrengsten	Aantallen	Gemiddelde kavelgrootte (afgeronde m ²)	Totaal (m ²)	Grondprijs (gewogen gemiddelde per m ²)	Totaal
Fase 1A (zuid)					
Vrijstaand	8	532	4.258	€ 166	€ 705.772
2 [^] 1 kap	24	333	8.000	€ 135	€ 1.080.000
Rijwoningen	27	153	4.129	€ 116	€ 479.210
Totaal Fase 1A	59		16.387		€ 2.264.982
Fase 1B (noord)					
Vrijstaand	13	549	7.136	€ 170	€ 1.213.120
2 [^] 1 kap	20	299	5.983	€ 135	€ 807.705
Rijwoningen	8	174	1.391	€ 120	€ 166.920
Totaal Fase 1B	41		14.510		€ 2.187.745
Totaal	100		30.897		€ 4.452.727

* Gemiddelde kavelgroottes en grondprijzen per m² zijn afgeronde oppervlaktes en prijzen.

Bij de bepaling van de grondprijzen is rekening gehouden met al gerealiseerde opbrengsten in fase 1A en de bandbreedte uit de Nota Grondprijzen 2020.

Voor de vrijstaande woningen is voor fase 1A uitgegaan van € 166,- per m² op basis van gerealiseerde opbrengsten. Er is nog slechts 1 vrijstaande kavel beschikbaar. Voor fase 1B gaan we uit van een gemiddelde m²-prijs van € 170,-. Bij de 2[^]1 kapwoningen wordt uitgegaan van een m²-prijs van € 135,-. De rijwoningen in fase 1A zijn allemaal verkocht, dus hier is de werkelijke verkoopprijs van € 116,06 per m² gehanteerd. Voor fase 1B is voor de rijwoningen gerekend met een gemiddelde m²-prijs van € 120,-. Zie tabel 6 voor de grondprijsbandbreedte en het uitgangspunt in deze grondexploitatie per woningtype.

Tabel 6: Grondprijsbandbreedtes woningbouwlocatie Ens

Grondprijzen (€ per m ²)	Min.	Max.	Midden	Grex
Vrijstaande woningen	160	170	165	170
2 [^] 1 kapwoningen	130	145	138	135
Rijwoningen	115	130	123	120

5.3 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten bestaan uit pachtinkomsten en uit exploitatie genomen agrarische grond. In totaal is er € 92.690,- aan pachtinkomsten ontvangen. De agrarische grond is uit exploitatie genomen en ondergebracht onder de MVA voor een bedrag van € 654.453,-. De pachtopbrengsten en uit exploitatie genomen agrarische grond zijn opgenomen in de boekwaarde van het complex. Mogelijke toekomstige pachtinkomsten behoren niet meer toe aan deze grondexploitatie.

5.4 Verliesvoorziening

De boekwaarde van het complex Ens is relatief hoog als gevolg van de verwervingsprijs, de lange aanlooptijd en de rentekosten. De verwachting was dat dit niet meer terugverdiend zou worden. Daarom is besloten een verliesvoorziening te treffen. Bij de herziening en het meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG) 2019 is voor dit complex een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van € 1.057.608,-.

Nu fase 1A en 1B aangepast / verder uitgewerkt zijn en besloten wordt om de agrarische grond definitief uit exploitatie te nemen, sluit de grondexploitatie positief af. De getroffen verliesvoorziening kan dus volledig vrijvallen aan de Algemene reserve grondexploitaties (ARG).

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 0,98 % gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

De kostenstijging stellen we vast op 2,0% per jaar. Voor de opbrengsten houden we voorzichtigheidshalve rekening met een stijging van 1% per jaar.

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is tot en met 2029. Per 1-1-2030 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle kosten en opbrengsten in deze exploitatieopzet hebben prijspeil 1 januari 2020.

6.2 Fasering

Fase 1A is grotendeels uitverkocht, er zijn nog 11 kavels beschikbaar. Er is nog 1 kavel beschikbaar voor een vrijstaande woning en 4 kavels voor een 2¹ kapwoning. We verwachten dit jaar (2020) 1 vrijstaande en 4 kavels voor een 2¹ kapwoning te verkopen. Daarnaast wordt de voormalige appartementenlocatie herbestemd, zodat 6 levensloopbestendige woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze verwachten we in 2021 te verkopen.

In fase 1B is nog een ruimte voor ca. 41 woningen. De verwachting is om de eerste kavels van fase 1B in 2021 te verkopen. In totaal moeten er dus nog 52 kavels verkocht worden. Met een looptijd van 10 jaar, wordt uitgegaan van de uitgifte van gemiddeld 5 kavels per jaar. Dit is een voorzichtige prognose gezien het aantal jaarlijkse verkopen de afgelopen jaren in fase 1A.

Het plangebied is opgedeeld in twee planfasen:

- Fase 1A: circa 59 kavels, waarvan nog 11 beschikbaar.
- Fase 1B: circa 41 kavels, allen nog beschikbaar.

In tabel 7 (zie volgende pagina) is de uitgifteplanning van de nog resterende kavels in fase 1A (11) en de nieuw uit te geven kavels in fase 1B weergegeven.

Tabel 7: Uitgifteplanning woningbouwlocatie Ens

Fasering kaveluitgifte	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Fase 1A (zuid)											
Vrijstaand	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
2^1 kap	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Rijwoningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Fase 1A	5	6	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Fase 1B (noord)											
Vrijstaand	0	0	2	2	2	1	2	1	2	1	13
2^1 kap	0	6	6	2	1	1	1	1	1	1	20
Rijwoningen	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Totaal Fase 1B	0	14	8	4	3	2	3	2	3	2	41
Totaal	5	20	8	4	3	2	3	2	3	2	52

7. Resultaten

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

Tabel 8: Financiële resultaten woningbouwlocatie Ens

Financieel resultaat grondexploitatie	31-12-2029
Opbrengsten nominaal	€ 5.199.871
Kosten nominaal	€ 4.735.259
Saldo nominaal	€ 464.612
Saldo eindwaarde	€ 471.848

De grondexploitatie kent een *positief* resultaat van € 471.848,-

De getroffen verliesvoorziening van € 1.057.608,- valt conform vastgesteld beleid vrij ten gunste van de Algemene reserve grondexploitaties (ARG).

8. Vennootschapsbelasting (Vpb)

De grondexploitatie Woningbouw Ens 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 Woningbouw Ens is dat de ingang van de Vpb (1-1-2016).

De afgelopen jaren is er geen positief resultaat geboekt. Er is dus ook geen Vpb afgedragen. De verwachting is dat er de komende jaren nog een negatief jaarresultaat behaald zal worden, waardoor we de eerste jaren geen Vpb-druk verwachten. Vanaf 2025 verwachten we positieve (jaar)resultaten. De Vpb-druk die dit met zich meebrengt wordt geraamd op circa € 86.000,- (15% van € 200.000 en 20,5% van € 271.848). Per jaar wordt bekeken wat het werkelijke resultaat van kosten en opbrengsten is om de definitieve Vpb-druk te bepalen. Gedurende de loop van de exploitatie kan de winst- of verliesverwachting wijzigen. Te allen tijde: we betalen alleen vennootschapsbelasting, indien we daadwerkelijk resultaat behalen.

9. Risico's en risicobeheersing

9.1 Risico's

In elke grondexploitatieberekening zit een aantal risico's en onzekerheden. De fasering van de uitgifte is deels gebaseerd op woningmarktontwikkelingen. Over het algemeen nemen het aantal transacties af en stijgen de transactiepreizen. Echter, regionale en lokale verschillen kunnen groot zijn. In Emmeloord is er een groeiende behoefte naar nieuwbouwkavels, terwijl die behoefte in de dorpen nog wat achter blijft. De uitgifteplanning van gemiddeld circa 5 kavels per jaar is dus een financieel risico.

9.2 Risicobeheersing

Niet alle risico's zijn volledig beheersbaar en daarom is een adequate sturing vanuit de gemeente essentieel om tegenvallers te voorkomen. Op deze wijze kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers door bijvoorbeeld de snelheid van de kaveluitgifte aan te passen en fase 1B pas bouwrijp te maken wanneer er voldoende zekerheid bestaat over de kavelverkoop. Gedurende de voorbereiding en uitvoering van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimtelijke Ontwikkeling (planning, stedenbouw), Ingenieursbureau (Planeconomie, Grondzaken en Civieltechnische werken) en Financiën om de effecten van risico's te minimaliseren.