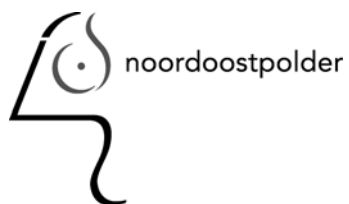




## ***Bijlage***

**Grondexploitatie Bedrijventerrein De Munt A**



|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| .....                                                    | 1        |
| <b>Grondexploitatie Bedrijventerrein De Munt A .....</b> | <b>1</b> |
| 1. Samenvatting .....                                    | 3        |
| 2. Analyse Ruimtegebruik .....                           | 4        |
| 3. Bouwprogramma .....                                   | 5        |
| 4. Investerings .....                                    | 6        |
| 5. Opbrengsten .....                                     | 8        |
| 6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening .....       | 9        |
| 7. Resultaten .....                                      | 10       |

Datum: 29 maart 2010

## **1. Samenvatting**

In 2010 zal de actualisatie bestemmingsplan bedrijventerreinen De Munt aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Daarnaast wordt een grondexploitatie eveneens ter vaststelling aangeboden. Aan de oostkant van Emmeloord is 150 hectare grond bestemd als bedrijventerrein waarvan 70% hectare bedrijfsground is en zal worden uitgegeven. De delen Zwolse Vaart, Ecopark en De Munt 1 fase 1 zijn respectievelijk gerealiseerd, doorverkocht en qua exploitatie nagenoeg klaar. De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein zal plaatshebben in de periode tot 2020. In de voorliggende rapportage wordt het financiële verloop van de bedrijventerreinontwikkeling Emmeloord De Munt A inzichtelijk gemaakt. Deze bestaat uit de afzonderlijke grondexploitaties 34 (De Munt 2 fase 2), 38 (De Munt 2 fase 1) en 39 (De Munt 1 fase 1).

In de grondexploitatie voor bedrijventerrein De Munt A wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten etc. van deze afzonderlijke grondexploitaties. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie heeft een licht voordelig saldo.

## 2. Analyse Ruimtegebruik

### 2.1 Stedenbouwkundig plan

De oppervlakteanalyse is uitgevoerd op basis van de verkavelingtekening van stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard. Het plan is gelegen aan de oostzijde van Emmeloord en wordt ontwikkeld als bedrijventerrein.

Een overzichtskaart van de Bedrijventerrein De Munt A is als bijlage bijgevoegd.

Het bruto plangebied bestaat uit bijna 150 hectare. Daarvan is reeds 78,6 hectare verkocht dan wel gerealiseerd. Hiermee bestaat het netto te realiseren plangebied uit circa 71 hectare. Hiervan is circa 47 hectare uitgeefbaar (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik bedrijventerrein De Munt A

|                                             |                  |              |
|---------------------------------------------|------------------|--------------|
| <b>Bruto plangebied</b>                     | <b>1.493.649</b> |              |
| Gerealiseerde elementen                     | 786.414          |              |
| Exploitatiegebied                           | 707.235          |              |
| <b>Netto plangebied (inrichtingsgebied)</b> | <b>707.235</b>   | <b>100%</b>  |
| Uitgeefbaar                                 | 467.056          | 66%          |
| Verharding                                  | 143.309          | 20%          |
| Groen                                       | 26.309           | 4%           |
| Water                                       | 70.561           | 10%          |
| <b>Totaal ruimtegebruik</b>                 | <b>1.493.649</b> | <b>100 %</b> |

### 2.2 Ruimtegebruik

#### 2.2.1 Bestaand

De (agrarische) percelen die benodigd zijn voor de ontwikkeling zijn reeds gekocht door de gemeente Noordoostpolder om middels een bestemmingswijziging te bestemmen als bedrijventerrein.

#### 2.2.2 Gerealiseerde elementen

Een aantal delen van het bedrijventerrein is reeds ontwikkeld: Zwolse Vaart is gereed, De Munt 1 fase 1 (incl. reserveringsstrook) bijna. Ecopark is verkocht aan een private partij. Daarmee is 786.414 m2 grond (bruto) verkocht en/of aangelegd.

#### 2.2.3 Uitgeefbaar

Delen die binnen het exploitatiegebied in handen van de gemeente in ontwikkeling zijn, zijn de fasen 1 en 2 van De Munt 2, 763.097 m2. In dit netto plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 66% van het totale plangebied. Een courante bruto-nettoverhouding voor bedrijventerreinen die past bij de normstelling. Het uitgeefbaar terrein bestaat uit bouwrijpe grond.

#### 2.2.4 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 20% uit van het netto plangebied en bestaat uit de wegstructuur op en naar het bedrijventerrein (wegen, rondweg, rotondes). Uitgangspunt is dat parkeren (dwars- en langs) niet in de openbare ruimte plaatsheeft, maar overwegend op de bedrijfsterreinen (gronden).

#### 2.2.5 Groen, water

Het aandeel groen en waterberging in de wijk bedraagt circa 14% van het plangebied. Wij gaan er gezien de normstelling vanuit dat de geraamde percentages voor groen en water voldoende zijn.

### 3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan, zoals weergegeven in afbeelding 1, kunnen in het bedrijventerrein De Munt A voor circa 467.056 m<sup>2</sup> uitgegeven worden voor de aanleg van bedrijventerrein in de fasen 1 en 2 van De Munt 2. De aantallen en de onderverdeling naar jaartal zijn opgegeven in de fasering. De aantallen zoals die in het verkavelingsplan zijn opgenomen, worden weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: aantal uit te geven hectares bedrijventerrein in De Munt A

| Bedrijventerrein segment                   | oppervlakte uitgeefbaar      | gemiddelde kavel | aantallen        |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|
| Kantoren De Munt 2 fase 1                  | 23.730 m <sup>2</sup>        | Nader te bepalen | Nader te bepalen |
| Bedrijfsgrond categorie 1 De Munt 2 fase 1 | 34.041 m <sup>2</sup>        | Nader te bepalen | Nader te bepalen |
| Bedrijfsgrond categorie 2 De Munt 2 fase 1 | 61.684 m <sup>2</sup>        | Nader te bepalen | Nader te bepalen |
| Bedrijfsgrond categorie 1 De Munt 2 fase 2 | 84.770 m <sup>2</sup>        | Nader te bepalen | Nader te bepalen |
| Bedrijfsgrond categorie 2 De Munt 2 fase 2 | 92.116 m <sup>2</sup>        | Nader te bepalen | Nader te bepalen |
| Verkoop 2005-2009                          | 170.715 m <sup>2</sup>       | Nader te bepalen | Nader te bepalen |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>467.056 m<sup>2</sup></b> |                  |                  |

Van de totaal 467.056 m<sup>2</sup> is 170.715 m<sup>2</sup> verkocht in de Munt 1 en 2 hetgeen overeenkomt met ongeveer 37% van het uitgeefbare terrein.

## 4. Investeringsen

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2010 en zijn exclusief B.T.W. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd.

De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten en kosten die nog moeten worden gemaakt. De gemaakte kosten per 1 januari 2010 historische bedragen circa € 19,2 miljoen en bestaan hoofdzakelijk uit grondaankopen, civieltechnische kosten, planontwikkelingskosten, VTU en rentekosten. Als basis voor de kostenraming is de verkavelingtekening van Witpaard gebruikt. De totale kosten bedragen € 23,85 miljoen exclusief B.T.W. In de onderstaande tabel 3 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie bedrijventerrein De Munt A

|                                                       | Totale kosten     | Boekwaarde        | Nog te realiseren |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Boekwaarde onroerend goed                             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Verwerving                                            | 9.441.940         | 9.441.940         | 0                 |
| Slopen opstellen                                      | 57.768            | 57.768            | 0                 |
| Aanleg rondweg/Rotonde/Rioolgemaal                    | 2.407.830         | 2.287.830         | 120.000           |
| Bouwrijp maken                                        | 5.831.300         | 3.062.755         | 2.768.545         |
| Voltooien                                             | 651.767           | 179.059           | 472.708           |
| Planontwikkelingskosten                               | 514.548           | 428.900           | 85.648            |
| Vorbereiding en toezicht planuitvoering               | 599.561           | 319.286           | 280.275           |
| Risico en onvoorzien                                  | 246.088           | 45                | 246.043           |
| Fondsen/omslagkosten                                  | 257.929           | 257.929           | 0                 |
| Overig                                                | 5.102.650         | 4.489.042         | 613.608           |
| Niet terugvorderbare<br>BTW/schadevergoedingen/overig | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>TOTAAL</b>                                         | <b>25.111.381</b> | <b>20.524.554</b> | <b>4.586.827</b>  |

### 4.1 Boekwaarde

De boekwaarden van de verworven gronden en gemaakte planontwikkelingskosten zijn naar de desbetreffende kostenplaats verplaatst.

### 4.2 Verwerving

De grond die voor deze ontwikkeling benodigd is, is verworven. Kosten van de verwerving bedragen in totaal € 9.441.940,-.

### 4.3 Sloopkosten

Voor de ontwikkeling is e.e.a. gesloopt. Hiervoor is een bedrag meegenomen van € 57.768,-.

### 4.4 Saneringskosten

De bodem van het plangebied is schoon.

### 4.5 Bouw- en woonrijpmaken en bovenwijken

Op basis van civieltechnische raming zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van respectievelijk € 5.831.300,- en € 651.767,- opgenomen in de grondexploitatie. De aanleg van bovenwijkse voorzieningen (rondweg, rotondes, rioolgemaal) wordt uit de exploitatie bekostigd a € 2.407.830,-.

### 4.6 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de notitie apparaatskosten bij grondexploitaties. Voor bedrijventerrein-ontwikkelingen geldt dat een percentage van 8% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten. Omdat een groot deel

van de te maken kosten gemaakt zijn, zijn deze kosten afgeraamd naar 6% a € 514.518,- omdat de risico's verminderd zijn en beheersbaar.

#### **4.7 Voorbereiding en toezicht**

Voor het toezicht op de onderdelen als sanering en het bouw- en woonrijp maken die binnen het plangebied, zijn apart kosten gerekend. Hiervoor geldt een normpercentage van 10-12% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken. Gezien de gemaakte kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn deze kosten afgeraamd naar 7% a € 599.561,- omdat de risico's verminderd zijn en beheersbaar.

#### **4.8 Risico en onvoorzien**

Conform de notitie apparaatskosten bij grondexploitaties worden bij exploitaties een percentage van 5% risico en onvoorzien over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken gerekend. Dit percentage is niet gehandhaafd, omdat een groot deel van de investeringen reeds zijn gedaan, en gesteld op €246.088,-.

#### **4.9 Reserves en Fondsen**

Bijdragen aan reserves en fondsen is een bedrag van € 257.929,- meegenomen. Omdat de toerekensystematiek van fondsbijdragen per 1-1-2010 door de Nota Bovenwijkse Voorzieningen herzien wordt (en de bovenwijkse voorzieningen voor dit plan zijn gerealiseerd), wordt per 2010 geen bijdrage meer geïnd.

## 5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2010 conform de vaststelling van de grondprijzen voor bedrijventerrein. De totale opbrengsten bedragen circa € 27,8 miljoen exclusief B.T.W. (zie tabel 4). De opbrengsten bestaan uit een boekwaarde € 0,45 miljoen, opbrengsten/subsidies van € 1,2 miljoen die reeds zijn ontvangen en gerealiseerde grondverkoop a € 6,8 miljoen excl. BTW en opbrengsten die nog moeten worden ontvangen a € 19,3 miljoen excl. BTW.

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte bedrijventerrein De Munt A

|                                            |                      |                         |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Boekwaarde</b>                          |                      | <b>€ 451.106</b>        |
|                                            |                      |                         |
| <b>Grondverkoop</b>                        | <b>Grootte kavel</b> | <b>Totale opbrengst</b> |
| Kantoren De Munt 2 fase 1                  | 23.730 m2            | <b>€ 1.744.155</b>      |
| Bedrijfsgrond categorie 1 De Munt 2 fase 1 | 34.041 m2            | <b>€ 2.025.014</b>      |
| Bedrijfsgrond categorie 2 De Munt 2 fase 1 | 61.684 m2            | <b>€ 3.415.773</b>      |
| Bedrijfsgrond categorie 1 De Munt 2 fase 2 | 84.770 m2            | <b>€ 6.230.595</b>      |
| Bedrijfsgrond categorie 2 De Munt 2 fase 2 | 92.116 m2            | <b>€ 5.158.496</b>      |
| Verkoop 2005-2009                          | 170.715 m2           | <b>€ 6.828.170</b>      |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>467.056 m2</b>    | <b>€ 26.158.513</b>     |
|                                            |                      |                         |
| <b>Subsidies</b>                           |                      | <b>€ 1.184.708</b>      |

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de (grond)opbrengsten uit uitgifte van bedrijfsgrond en in 5.2 over subsidies/pachtinkomsten.

### 5.1 Opbrengsten bedrijventerrein

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2010 zoals vastgesteld in het B&W advies van 19 augustus 2008; 'Vaststelling grondprijzen bedrijventerreinen voor de periode 2008 t/m 2011' en het B&W besluit van 22 december 2009. De totale grondopbrengsten door de gronduitgifte zijn geraamd op circa € 26,2 miljoen. Van deze opbrengst is reeds 26% gerealiseerd door de uitgifte in de periode 2005-2009. Voor de resterende grond is een gemiddelde uitgifteprijs per m2 geraamd in de grondexploitatie van € 56,- per m2 vanwege de opbouwende prijsstelling (zie tabel 5). Bij de jaarlijkse grondprijzenbrief zal bepaald worden of deze adviesprijzen doorgevoerd zullen worden.

Tabel 5: Voorgestelde adviesprijzen voor de periode 2009 – 2011 (in euro's)<sup>1</sup>.

|                             |             |             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Bedrijventerrein</b>     | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> |
| De Munt, zichtlocatie A6    | 73,50       | 75          | <b>90</b>   | 100         |
| De Munt, zichtlocatie N 331 | 73,50       | 75          | <b>75</b>   | 75          |
| De Munt categorie II        | 56          | 56          | <b>60</b>   | 60          |
| De Munt kantoren            | 73,50       | 80          | <b>110</b>  | 125         |

### 5.2 Opbrengsten subsidies/pachten

Door pachtinkomsten en subsidies zijn reeds a € 1.084.708,- opbrengsten genoteerd en boekwaarde a € 451.106,-.

<sup>1</sup> Bedrijventerrein A6 is in bovenstaande overzicht niet opgenomen, omdat hier op dit moment niet actief wordt ontwikkeld. Wel wordt voorgesteld dat op het moment dat dit wel gebeurt de prijzen in ieder geval boven het niveau van De Munt moeten liggen, omdat bedrijventerrein A6 over het algemeen als een betere locatie dan De Munt wordt beschouwd.

## **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 6% gehanteerd.

#### *Kosten- en opbrengstenstijging*

De kostenstijging is gesteld op 3,0% per jaar conform de richtlijnen van de begroting. Voor de opbrengstenstijging is rekening gehouden met 2,0% per jaar.

#### *B.T.W.*

Alle genoemde bedragen in de nota zijn exclusief B.T.W., tenzij anders vermeld.

#### *Looptijd exploitatie*

De looptijd van de exploitatie is van 2010 tot en met 2019. Per 1-1-2020 kan de exploitatie afgesloten worden.

#### *Prijspeildatum*

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2010. Per 1 januari 2010 worden de kosten met 3,0% per jaar geïndexeerd en de opbrengsten met 2,0% per jaar.

### **6.2 Fasering**

Voor de fasering wordt verwezen naar het schema in de grondexploitatie.

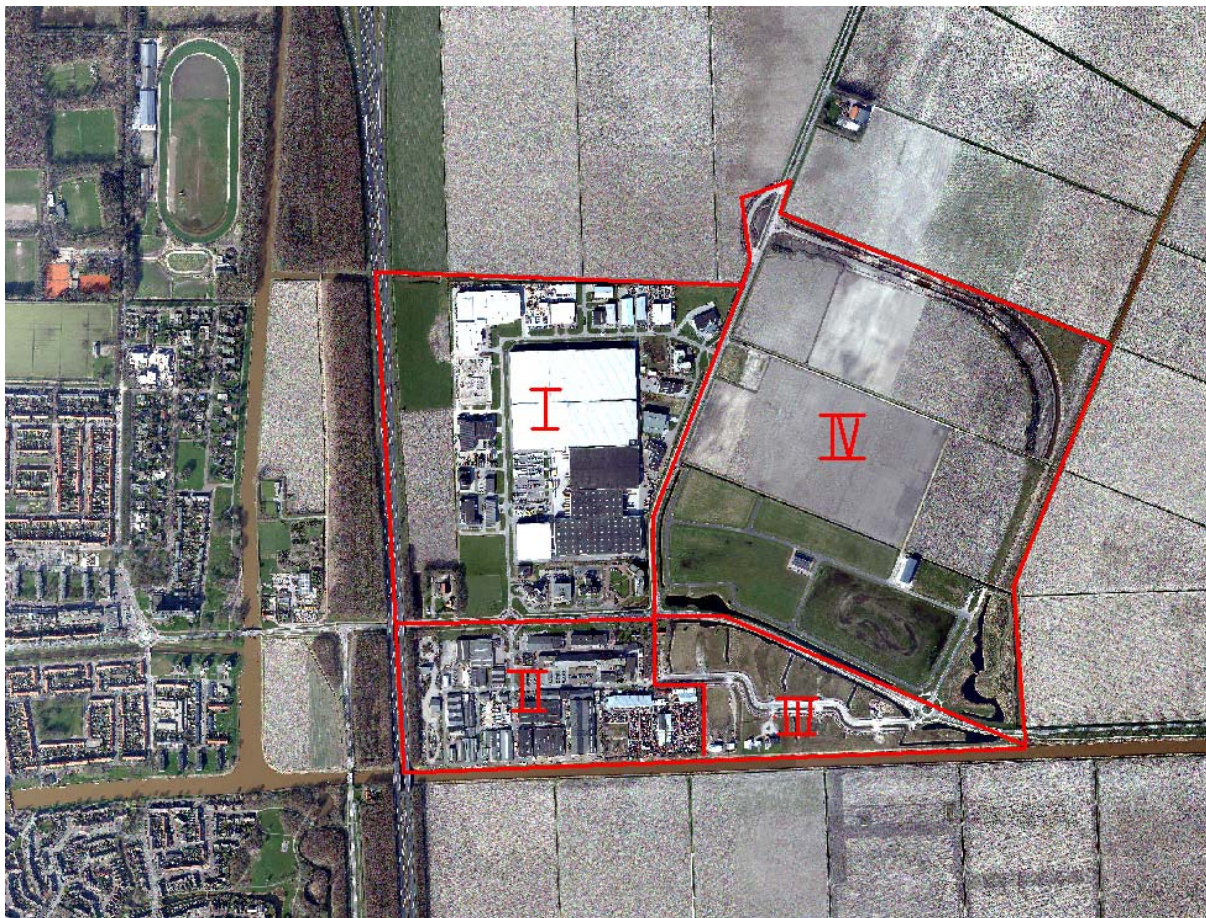
## 7. Resultaten

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

|                            |           |       |
|----------------------------|-----------|-------|
| SALDO EINDWAARDE D.D.      | 01-jan-20 | 7.889 |
| SALDO CONTANTE WAARDE D.D. | 01-jan-10 | 4.405 |

De grondexploitatie kent dus een *positief* resultaat.

## Bijlage: Overzichtskaart bedrijventerrein De MUNT A



### Legenda:

- I. De MUNT I
- II. Zwolse Vaart
- III. Ecopark
- IV. De MUNT II