

Grondexploitatie Bedrijventerrein Ens

.....	1
Grondexploitatie Bedrijventerrein Ens.....	1
1. Samenvatting	3
2. Analyse Ruimtegebruik	4
3. Bouwprogramma.....	5
4. Investerings	6
5. Opbrengsten.....	7
6. Uitgangspunten grondexploitatieberekening	8
7. Resultaten.....	8
8. Risico's en risicobeheersing	9

Datum: april 2012

1. Samenvatting

In 2012 wordt het bestemmingsplan bedrijventerrein Ens aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Daarnaast wordt een grondexploitatie eveneens ter vaststelling aangeboden. Aan de noordkant van Ens wordt 14 hectare grond bestemd tot bedrijventerrein waarvan 10 hectare als bedrijfsgrond zal worden uitgegeven. De wens tot uitbreiding is ingegeven door de uitbreidingsbehoefte van bedrijf Zuidberg en de Gemeentelijke Vestigings Visie (kort: GVV). Hierop heeft de gemeente geanticipeerd en is tot grondaankoop overgaan. De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal plaatshebben in de periode 2009-2022 conform het GVV. In de voorliggende rapportage wordt de financiële haalbaarheid van de bedrijventerreinontwikkeling Ens inzichtelijk gemaakt.

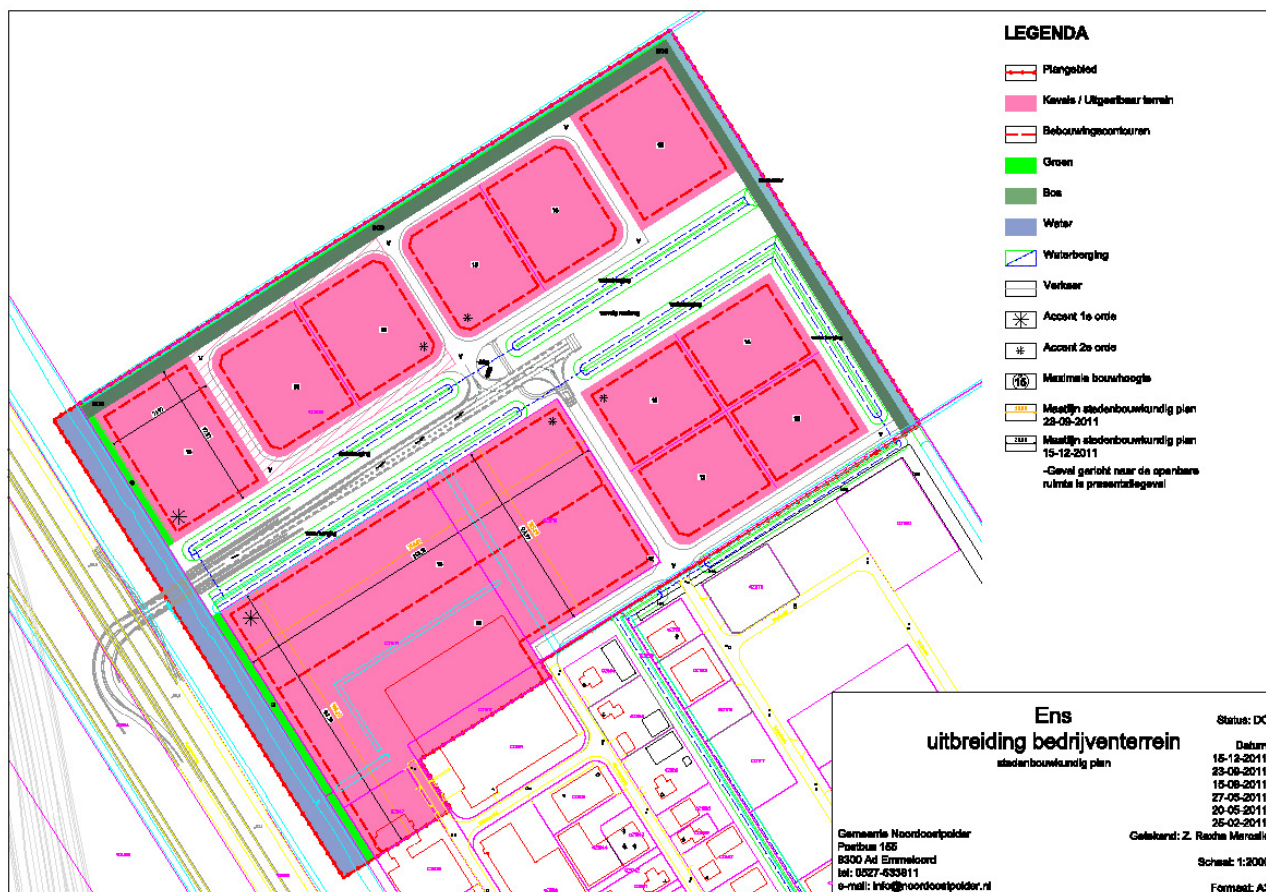
Op basis van een definitieve stedenbouwkundig plan zal voor de realisatie van het plan een gemeentelijke grondexploitatie worden opgesteld. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten voor verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten etc. Daartegenover staan de grondopbrengsten die door de gronduitgifte aan derden wordt gegenereerd. In de voorliggende rapportage worden de hierbij gehanteerde uitgangspunten toegelicht. De grondexploitatie kent een positief eindsaldo.

2. Analyse Ruimtegebruik

2.1 Stedenbouwkundig plan

De oppervlakteanalyse is uitgevoerd op basis van het stedenbouwkundig plan, zie afbeelding 1. Het plan is gelegen aan de noordzijde van Ens en wordt ontwikkeld als bedrijventerrein.

Afbeelding 1: Stedenbouwkundigplan Bedrijventerrein Ens



Het bruto plangebied bestaat ongeveer 13,0 hectare. Het netto plangebied uit 10 hectare (tabel 1).

Tabel 1: Ruimtegebruik bedrijventerrein Ens

Bruto plangebied	130.500	
Te handhaven elementen	0	
Exploitatiegebied	130.500	
Netto plangebied (inrichtingsgebied)	130.500	100%
Uitgeefbaar	89.300	68,4%
Verharding incl. rondweg	11.160	8,5%
Groen	21.215	16,3%
Water	8.825	6,8%
Totaal ruimtegebruik	130.500	100%

2.2 Ruimtegebruik

2.2.1 Bestaand

Het agrarische perceel is gekocht door de gemeente Noordoostpolder om middels een bestemmingswijziging te bestemmen als bedrijventerrein.

2.2.2 Uitgeefbaar

In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar terrein en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein bedraagt circa 70% van het totale plangebied. Een courante bruto-nettoverhouding voor bedrijventerreinen die past bij de normstelling. Het uitgeefbaar terrein bestaat uit, in principe, bouwrijpe grond.

2.2.3 Verharding

Het oppervlak verharding maakt circa 7% uit van het plangebied en bestaat uit de wegstructuur op het bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat parkeren (dwars- en langs) niet in de openbare ruimte plaatsvindt, maar overwegend op de bedrijfsterreinen (gronden). In het plangebied is het tracé van de rondweg, de aansluiting op de N50 voorzien. Deze weg is gepland in 2013. Het standpunt van de gemeente over de aanleg is dat de provincie de aanleg van deze weg financiert.

2.2.4 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. Voor water geldt dat 7% als bergingscapaciteit in het plan om regenwater binnenplans te kunnen bergen afdoende moet zijn.

3. Bouwprogramma

Op basis van het verkavelingsplan, zoals weergegeven in afbeelding 1, kunnen in het bedrijventerrein Ens voor 10 hectare grond uitgegeven worden voor de aanleg van bedrijventerrein. Om de uit te geven meters flexibel te laten plaatsvinden is het wenselijk om de wegenstructuur ofwel het bouw- en woonrijp maken uit te voeren na uitgifte van een bepaald deel van het bedrijventerrein in plaats van vooraf. Het aantal hectares bedrijventerrein dat geprognoseerd is in Ens correspondeert met de Gemeentelijke Vestigingsbeleid Visie. 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 Ens

Bedrijventerrein segment	oppervlakte uitgeefbaar
bedrijfsground	89.300 m2
TOTAAL	89.300 m2

4. Investeringsen

In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn prijspeil 1 januari 2009 en zijn exclusief BTW. 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 2009 boekwaarde bedragen bijna € 40.000 en bestaan hoofdzakelijk uit planontwikkelings- en rentekosten. Als basis voor de kostenraming is de verkavelingstekening van bureau Witpaard gebruikt. De totale kosten bedragen € 4,3 miljoen exclusief BTW. In de onderstaande tabel 3 worden de belangrijkste posten toegelicht.

Tabel 3: Kostensoorten grondexploitatie bedrijventerrein Ens

omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde	
		1-1-2-2012	Nog te realiseren
Boekwaarde tot 1-1-2009	37.743	37.743	0
Verwerving	1.791.129	1.791.129	0
Sloopkosten	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0
Bouwrijpmaken	1.055.000	14.397	1.040.603
Woonrijpmaken	369.250	0	369.250
Planontwikkelingskosten	199.395	107.110	92.285
Vorbereiding en Toezicht	178.031	21.254	156.777
Risico onvoorzien	71.213	0	71.213
Reserves/Fondsen	502.695	0	502.695
Overig	94.348	79.842	14.506
TOTAAL	4.298.804	2.051.475	2.247.329

4.1 Boekwaarde

Dit zijn kosten (o.a. uren en onderzoeken) die voor de aankoop van de grond zijn gemaakt.

4.2 Verwerving

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ens heeft de gemeente alle grond in het plangebied verworven. Deze grond was in eigendom van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (= RVOB; voorheen Domeinen). Het RVOB heeft aangegeven met de aankoop door de gemeente in te stemmen wanneer de gemeente de kavel pachtvrij zou maken. Om dit te bewerkstelligen diende de gemeente met de pachter tot overeenstemming te komen over de ruilgrond en ruilvoet. Dit is gelukt waardoor de kavel overgedragen kon worden aan de gemeente. Kosten van de verwerving bedroegen in totaal € 1.791.129.

4.3 Sloopkosten

Voor de ontwikkeling diende niets gesloopt te worden. Hiervoor is derhalve geen bedrag opgenomen.

4.4 Saneringskosten

De bodem van het plangebied is voor zover bij ons bekend schoon.

4.5 Bouw- en woonrijpmaken

Op basis van ervaringscijfers (met index) van vergelijkbare bedrijventerreinen zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van respectievelijk € 1.055.000 en € 369.250 opgenomen in de grondexploitatie. De gehanteerde uitgangspunten bij de inrichting van het openbaar gebied worden na civieltechnische raming in onderstaand nader toegelicht.

4.6 Planontwikkelingskosten

Voor plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn bedragen opgenomen conform de notitie apparaatskosten. Voor bedrijventerreinontwikkelingen geldt dat een percentage van 14% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken wordt gerekend voor planontwikkelingskosten.

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 12,5% over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken.

4.8 Risico en onvoorzien

Conform de notitie apparaatskosten worden bij dit soort exploitaties een percentage van 5% risico en onvoorzien over de investeringen van het bouw- en woonrijp maken gerekend.

4.9 Reserves en Fondsen

Voor bijdragen aan reserves en fondsen is een bedrag van bijna € 503.000 meegenomen.

5. Opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2009 conform de vaststelling van de grondprijzen voor bedrijventerrein. De totale opbrengsten bedragen € 5.033.000 exclusief BTW (zie tabel 4).

Tabel 4: Opbrengsten uit gronduitgifte bedrijventerrein Ens

	Grootte kavel	Opbrengst per m2	Totale opbrengst
TOTAAL	89.300 m2		5.033.000

In paragraaf 5.1 wordt een toelichting gegeven op de grondopbrengsten uit uitgifte van bedrijfsgrond.

5.1 Opbrengsten bedrijventerrein

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen zoals vastgesteld de zogenoemde grondprijsbrieven. De totale grondopbrengsten door de gronduitgifte zijn geraamd op circa € 5,0 miljoen. Van deze opbrengst is reeds ruim 33% zekergesteld door de uitgifte aan bedrijf Zuidberg (door uitbreidingsbehoefte). Zuidberg heeft uiteindelijk een lagere prijs betaald dan € 60 per m2, omdat hij zelf zorgdroeg en –draagt voor het bouwrijpmaken en het voltooien van terrein.

Tabel 5: voorgestelde grondprijzen voor de periode 2012 e.v. Ens

Bedrijventerrein	2012	2013	2014	2015
Ens ¹	60	60	60	60

¹ Indien de N50 voor 2011 wordt verbreed dan kunnen voor de kavels in Ens die het dichtst bij de N50 liggen hogere prijzen worden gehanteerd als zijnde 'zichtlocatie'.

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 5,5% gehanteerd.

Kosten- en opbrengstenstijging

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

BTW

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

Looptijd exploitatie

De looptijd van de exploitatie is van 2012 tot en met 2021. Per 1-1-2022 kan de exploitatie afgesloten worden.

Prijspeildatum

Alle in de exploitatieopzet genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil 1 januari 2012.

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-22	Positief	€ 428.783
SALDO CONTANTE WAARDE D.D.	01-jan-12	Positief	€ 251.023

De grondexploitatie kent dus een *positief* resultaat.

8. Risico's en risicobeheersing

8.1 Risico's

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

Locatie-afhankelijke risico's

De verwervingskosten zijn uitonderhandeld en staan op papier. Bijstelling of onaangename verrassingen zijn hierdoor uitgesloten. De fasering van de uitgifte is mede gebaseerd op de Gemeentelijke Vestigingsbeleid Visie. Gestart is in 2009. In de exploitatie is er vanuit gegaan dat in 2009 de eerste grondopbrengsten zijn. In 2011 heeft Zuidberg een tweede kavel van 12.500 m² gekocht.

Doordat de stedenbouwkundige uitwerking uitgaat van een flexibel c.q. nader uit te werken plan kunnen de nu geraamde en geplande kosten van bouw- en woonrijp maken in tijd lager zijn door deze kosten op de eigenaren te verhalen. Aangezien de kosten van bouw- en woonrijpmaken alsmede de kosten voor onderzoek, planontwikkeling, risico en onvoorzien ruim zijn opgenomen zijn hier weinig risico's te verwachten. Tot slot is er sprake van goede ondergrond. Het treffen van de nodige waterhuishoudkundige voorzieningen brengt in de grondexploitatie geen hogere kosten dan de te verwachten met zich mee. Op voorhand is de hoogte van de kosten moeilijk in te schatten. Uiteraard blijft dit vooralsnog een risico. Overige locatie-afhankelijke risico's c.q. problemen in de ontwikkeling worden niet verwacht.

Locatie-onafhankelijke risico's

Met locatie-onafhankelijke risico's wordt met name bedoeld de economische ontwikkeling en mogelijke stagnatie van de bedrijventerreinenmarkt. Dit kan zijn weerslag hebben op de voortgang en de hoogte van de grondprijzen van de grondverkoop en daarmee het exploitatieresultaat. Met deze vertraging is rekening gehouden door een verkooploze periode in de grondexploitatie op te nemen.

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. Op deze wijze kan tijdig geanticipeerd worden op mogelijke tegenvallers door bijvoorbeeld de snelheid van de kaveluitgifte aan te passen. Gedurende de voorbereiding en uitvoering van het plan zal structureel overleg en afstemming plaats moeten vinden tussen de clusters Ruimte (planning, stedenbouw, grondzaken en planeconomie), Economische Zaken en Ingenieursbureau (Civiel-technische werken) en Financiën om de effecten van risico's te minimaliseren.