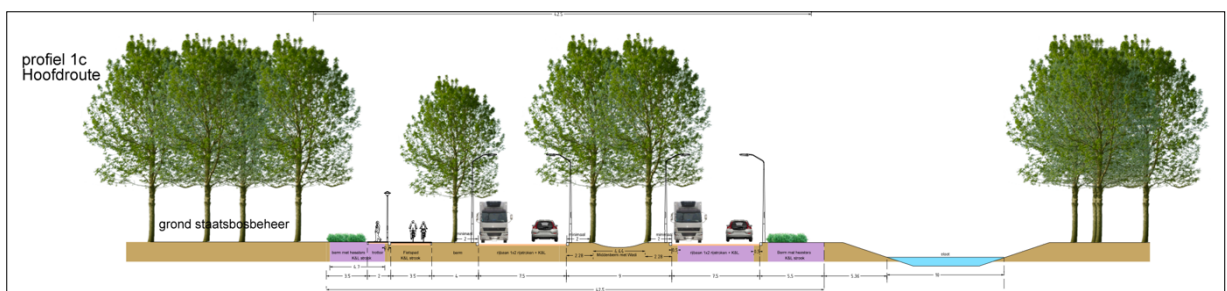


Bijlage 2

Portefeuille: J. Schoone
Programma: 3 Economie
Taakveld: 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

Onderwerp:
Programma en uitgangspunten grondexploitatieberekening

Stedenbouwkundige structuur



Verder uitgewerkt in het Beeldregieplan Flevokust en het stedenbouwkundig plan voor Gebied 7.1.8

Oppervlakte

Onderdeel	Oppervlakte Fase 2	
Oppervlakte gemeentegrond	1.170.000 m2	98,7%
Verwerving derden	16.012 m2	1,3%
Totaal bruto terrein	1.240.044 m2	100%
Uitgeefbaar totaal	840.686 m2	67,8%
Openbaar gebied	180.285 m2	14,5%
Bosgebied	219.073 m2	17,7%

Parameters

- Prijspeildatum: 01-01-2022;
- Startdatum: 01-01-2022;
- Einddatum: 31-12-2028;
- Rentewinst en renteverlies: 1,25 %;
- Kostenstijging tot einde looptijd: 2,0 %;
- Opbrengstenstijging tot einde looptijd: 1,50 %, met dien verstande dat de partijen met wie gecontracteerd is rekening wordt gehouden met de indexatie uit het contract.
- Discontovoet: 2,00%

Looptijd

De grondexploitatie valt grofweg uiteen in drie fase die deels parallel zullen worden uitgevoerd, namelijk:

1. Fiscaal bouwrijp maken.
De fase die direct start na de opening van het grondexploitatiecomplex. In deze fase wordt de bestaande ondergrondse infrastructuur verlegd, worden de dijklichamen gesaneerd en wordt het aanwezige groen en betonconstructies verwijderd. Daarnaast wordt het gebied voorbelast met zand cq. opgehoogd voor de juiste waterhuishouding en wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd voor de ontsluiting van het bouwverkeer voor de logistieke centra.
2. Fasegewijs fysiek bouwrijp maken en mee laten groeien van de tijdelijke inrichting.
Gezamenlijk met de bouw van de distributiecentra wordt het gebied fasegewijs voorzien van de nodige voorzieningen binnen en buiten de plangrenzen. Hierbij valt te denken aan de opwaardering van bestaande kruisingen, de realisatie van het bosgebied en de aanleg van een persleiding naar de waterzuivering.
3. In de laatste fase is de bouw van de distributiecentra in een gevorderd stadium en wordt de openbare ruimte definitief ingericht.

Kosten en baten

Kwalitatieve beschrijving van de opgenomen kosten en opbrengsten in de grondexploitatiebegroting:

1. Grondverwerving

Inbrengwaarde grond & opstal [art. 6.2.3 onder a en b Bro]

De grondexploitatie 'Flevokusthaven, binnendijs fase 2' betreft de volgende fase van de grondexploitatie Flevokust Binnendijs 43 ha. De gronden van de planlocatie zijn grotendeels eigendom van de gemeente en worden op grond van het BBV ingebracht in de grondexploitatie tegen boekwaarde. De gronden hebben echter een hogere ruwe bouwgrondwaarde en worden tevens getaxeerd voor een zuivere fiscale openingsbalans.

Er zijn enkele stroken/percelen grond nodig van mede-overheden voor de realisatie van boven- en ondergrondse infrastructuur. Deze gronden zijn opgenomen tegen de verwachte verwervingswaarde. Zowel het gemeentelijk grondeigendom, als de nog te verwerven gronden zijn opgenomen onder de post Grondverwerving.

2. Sloopkosten

Inbrengwaarde grond & opstal [art. 6.2.3 onder c en d Bro]

Saneren en grondwerken [art. 6.2.4 onder b Bro]

Dit betreft zowel het verwijderen van het aanwezige groen; klepelen, maaien en het kappen van bomen als het slopen van de betonconstructies van de voormalige viskwekerij. Daarbij omvat deze post tevens de werkzaamheden ontgraven/saneren, transport en verwerken in depot van de (puin)dijkjes.

3. **Bouwrijpmaken**

Bouw- en woonrijpmaken in exploitatiegebied [art. 6.2.4 onder c Bro]

Voor het bouwrijpmaken van deze vervolgfase is rekening gehouden met een integrale ophoging en voorbelasting van het terrein met zand (1,10 meter + 0,20 meter overhoogte) op de toekomstig uitgeefbare kavels en het openbaar gebied. Deze post is inclusief het verbreden van de watergangen, de aanleg van tijdelijke bouwwegen en aanleg van dammen en duikers. Tot slot is het verwijderen en omleggen van het bestaande nutstracé onderdeel van het bouwrijpmaken van de planlocatie.

4. **Hoofdstructuur**

Bouw- en woonrijpmaken in exploitatiegebied [art. 6.2.4 onder c Bro]

Onder de hoofdstructuur zijn o.a. de volgende posten opgenomen: rioleringswerkzaamheden, realisatie van de nieuwe groenstructuren, groenvoorzieningen en micromilieus, alsmede de aanleg van definitieve ontsluitingswegen inclusief passende kruispuntoplossingen binnen de exploitatiegrens. De ramingen zijn gebaseerd op de dwarsprofielen van 7 december 2021 en zijn exclusief het nieuwe nutstracés omdat deze in opdracht van de initiatiefnemers worden aangelegd.

5. **Diversen**

Overige maatregelen, PTP toerekenbaar [6.2.4 onder d tot en met f Bro]

Betreft de overige maatregelen binnen en buiten het exploitatiegebied, 100% toerekenbaar aan Flevokusthaven, fase 2. Betreft de aanleg van het bosgebied, het aanleggen van een persleiding, inclusief gemaal richting de waterzuivering Noordersluis, alsmede een bijdrage in de reconstructie en/of opwaardering van twee kruising op de Houtribweg als gevolg van de functiewijziging.

6. **Onderhoud lange termijn**

Tijdelijk beheer [6.2.4 onder k Bro]

Betreft de tijdelijke maatregelen die gedurende de realisatie nodig zijn om tijdelijke verplaatsingen en of omleggingen te realiseren.

7. **Bodemonderzoek, planvoorbereiding en voorbereiding en toezicht**

Onderzoekskosten [6.2.4 onder a Bro]

Plankosten en VTU [6.2.4 onder g tot en met j Bro]

De plankosten en onderzoekskosten zijn enerzijds geraamd als percentage van de directe en indirecte bouwkosten. Op dit moment zijn zowel de planontwikkelingskosten en de VTU-lasten geraamd als percentage (respectievelijk 11% en 14%) over de werkzaamheden binnen en buiten het exploitatiegebied, welke 100% toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. Het betreft de kosten het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de deze grondexploitatie bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;

- Het verwerven en taxeren van de benodigde gronden van het exploitatiegebied;
- Het opstellen van een planschaderisico-analyse o.b.v. het geactualiseerde planvoornemen;
- Het verrichten van het benodigde ruimtelijk, en milieuhygiënisch onderzoek.
- Het opstellen van ruimtelijke, stedenbouwkundige en technische programma's van eisen;
- Het uitwerken van stedenbouwkundige en civieltechnische studies volgens de opgegeven duurzaamheidsambitie zoals onder andere geformuleerd in de BREEAM certificering.
- Het opstellen en in procedure brengen van de nodige planologische besluiten;
- Diverse terreinmetingen en databeheer.
- Het voorbereiden van aanbestedingen en het houden van toezicht en directie op de uit te voeren werkzaamheden;
- Het integraal strategisch projectmanagement en de deelprojectleiding;
- Het opstellen en bewaken van de exploitatiebegroting en budget bewaking.
- Uitgifte van gronden inclusief de daarbij behorende acquisitiekosten.

8. **Opbrengsten**

In de grondexploitatiebegroting is uitgegaan van een gedeeltelijke toerekening van de reeds gerealiseerde opbrengst van Jysk. Ongeveer 3,9 ha van de totaal 25,6 ha verkochte grond wordt nog toegerekend aan de eerste fase. Uitgangspunt is de ondertekende koopovereenkomst. Voor de twee andere XXL-kavels die verkocht worden is het uitgangspunt voor deze raming de concept overeenkomst die nog onderhandeld moet worden, inclusief prijsdifferentiatie van 10%. Voor de drie resterende uit te geven gronden (totaal 8,3 ha) is de standaard uitgifteprijs voor de Flevokusthaven aangehouden.

9. Saldo

Het nominale resultaat betreft € 36,6 miljoen. Na indexatie, rente en kasstroomeffect betreft het resultaat per 1-1-2022 € 29,4 miljoen (NCW). Het resultaat is voor verrekening van de vennootschapsbelasting.

Risicoanalyse

In het plan doen zich zowel kansen als risico's voor. Het totale risicoprofiel bedraagt op dit moment € 7,6 miljoen. Dit bedrag wordt na vaststelling van de grondexploitatie meegenomen in de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

RISICOPROFIEL Flevokust 7.1.8 N Binnendijks fase 2									
soort risico	kans dat de bedreiging zich voordoet				omvang van het verlies als de bedreiging zich voordoet			eind conclusie	risico factor (bedreiging)
	niet	laag	gemiddeld	hoog	hoog	gemiddeld	laag		
Verwerving			1			1		gemiddeld	6,0%
Bodemverontreiniging			1		1			hoog	7,3%
Overschrijding civiele werkzaamheden			1		1			hoog	7,3%
Maatschappelijk draagvlak			1			1		gemiddeld	6,0%
Afzetbaarheid in de markt		1			1			gemiddeld	5,2%
Mate van contractering		1			1			gemiddeld	5,2%
Hoofdstructuur	1							niet	0,0%
Beoogde afdracht ROS	1							niet	0,0%
Stoppen na 1e deelgebied	1							niet	0,0%
									6,0%
soort kans	verwachting dat de kans zich voordoet				omvang van de winst als de kans zich voordoet			eind conclusie	risico factor (kans)
	niet	laag	gemiddeld	hoog	hoog	gemiddeld	laag		
Behalen hogere grondprijs		1					1	laag	3,0%
Rentewinst snellere uitgifte		1					1	laag	3,0%
Aanbestedingsvoordelen			1			1		gemiddeld	6,0%
Reeds afgedekte risico's			1			1		gemiddeld	6,0%
Mate van contractering		1					1	laag	3,0%
Verdichten / bezuinigen	1							niet	0,0%
									3,8%
		risicofactor			fin. effect				
Totaal financieel belang (in mln.)		-5,34	bedreigingen			6,0% negatief	21,03		
Maximaal risicogebied (in mln.)		7,62	kansen			3,8% positief	13,40		