# Uitgangspunten grondexploitatie [1]

**Bedrijventerrein Jaagweg, gemeente Koggenland**

---

**Inleiding**

Bij de besluitvorming in de Provinciale Staten over de ontwikkeling van de Jaagweg is uitgegaan van het BRO rapport over een tweetal exploitatiemodellen t.w. het "ideaal" model en het "markt" model. Met behoud van de ambities is het marktmodel als basis vastgesteld voor de verdere ontwikkeling. Uitgaande van de gehele locatie van ca. 151 ha werd hierbij aangenomen dat slechts 102 ha aangekocht moest worden (groene buffer van 50 ha is niet meegenomen). Dit is in de praktijk niet mogelijk gebleken. Bij de grondverwerving moest in totaal ca. 140 ha aangekocht worden, waardoor de grondexploitatie en de ambities bij aanvang reeds onder druk komen te staan. Om tot een voorovereenkomst te kunnen komen was het noodzakelijk de uitgangspunten van de oorspronkelijke basisgrondexploitatie aan te passen. Tussen de partijen is overeenstemming bereikt over de uitgangspunten van een basis grondexploitatie, hetgeen in het navolgende wordt toegelicht.

**Uitgifte 78 ha**

Door de extra kosten van de verwerving is een bedrijventerrein van maximaal 70 ha netto niet meer haalbaar. De ontwikkelcombinatie Zeeman/De Peyler ging uit van een sluitende grondexploitatie gebaseerd op 85 ha. Daar de groene buffer dan noodzakelijkerwijs beperkt moest worden is gezamenlijk gezocht naar een minimaal noodzakelijke omvang waarbij de groene ambities gehandhaafd konden blijven. Consensus is bereikt over een model gebaseerd op 78 ha netto uitgifte.

Daar de uitgifte een directe relatie heeft met de regionale visie over bedrijventerreinen is hierbij een verdeling vastgesteld van 70 ha regionale invulling en 8 ha lokaal bedrijventerrein.

**Groen ambitie 57 ha**

De grondexploitatie gaat uit van een groene invulling van in totaal ca. 57 ha. De grondbalans is daarbij als volgt opgebouwd. De wateropgave zal binnen dit groenoppervlak gerealiseerd worden.

| Grondbalans | omvang | groen |
|---|---|---|
| Uitgeefbaar | 78,0 ha | |
| Niet aangekocht groen | 9,0 ha | 9,0 ha |
| Niet aangekocht bedrijf | 3,5 ha | |
| Aangekocht groen | 31,5 ha | 31,5 ha |
| Ecologische zone | 7,5 ha | 7,5 ha |
| Groen binnenplans | 9,0 ha | 9,0 ha |
| Infrastructuur | 12,5 ha | |
| Totaal | 151,0 ha | 57,0 ha |

[1] Vastgesteld door de Stuurgroep d.d. 24 mei 2007

**Ruimtewinst ambitie 15%**
De ruimtewinst ambitie die als duurzaamheidsopgave is vastgesteld kan in het basismodel gerealiseerd worden door als norm een bebouwingspercentage FSI (Floor Space Index) te hanteren van gemiddeld minimaal 0,65 over het uit te geven netto grondoppervlak van 78 ha. Dit is 15% meer dan de gemiddelde standaard bebouwingsdichtheid.
Tevens zal tijdens de projectvoering gekeken worden of er andere slimme oplossingen ten behoeve van ruimtewinst gevonden kunnen worden.

**Overige duurzaamheidsambities**
De vastgelegde overige duurzaamheidsambities worden minimaal vastgehouden. Uitgangspunt hierbij is dat voor de grondexploitatie deze neutraal uitkomen. Getracht wordt zelfs met name op energiegebied verdergaande duurzaamheidsmaatregelen te treffen.

**Kosten**
Globaal worden de volgende budgetten aangehouden voor de kosten.

| Kosten | Budget |
|---|---|
| Verwerving | ca. 30,0 mio euro |
| bouw/woonrijpmaken | ca. 35,5 mio euro |
| Begeleidingskosten | ca. 4,0 mio euro |
| algemene kosten | ca. 4,5 mio euro |
| Onvoorzien | ca. 4,5 mio euro |
| Nominale kosten | ca. 78,5 mio euro |
| Rente | ca. 10,0 mio euro |
| bijdrage Jaagweg | ca. 6,5 mio euro |
| Totale kosten | ca. 95,0 mio euro |

**Bijdrage Jaagweg**
Bij de kosten wordt uitgegaan van een totale bijdrage van Jaagweg gemeente en provincie van 6,5 miljoen euro ten behoeve van de noodzakelijke opwaardering van de N243 en aansluiting op A7. Uitgangspunt is dat de ontsluiting van het bedrijventerrein op de huidige N243 is opgenomen in de kosten van het bouw- en woonrijpmaken. De opwaardering van het betreffend gedeelte van de N243 en de verbetering van eq nieuwe aansluiting op de A7 is opgenomen in de bijdrage Jaagweg. Tevens is in de post bijdrage Jaagweg een bijdrage opgenomen aan de gemeente ten behoeve van de kwaliteitsverbetering voor het bedrijventerrein.

**Rendement**
Een dergelijke ontwikkeling is niet mogelijk zonder redelijk marktconform rendement voor de risicodragende partijen. Uitgangspunt hierbij is een rendement van 10% over de kosten.

**Opbrengsten**
Als gemiddelde uitgifteprijs wordt uitgegaan van € 125,- excl. btw per m², prijspeil 1 januari 2007, resulterend in een totaal van ca. 98 mio euro.
Om dit scenario van 78 ha uitgifte met behoud van de duurzaamheidsambities en bijdrage aan de infrastructuur te kunnen realiseren is extra dekking noodzakelijk door subsidies. Naast de toegezegde groensubsidie (provincie) van 1 miljoen euro wordt uitgegaan van minimaal 3,5 miljoen extra subsidie. De totale opbrengsten moeten derhalve minimaal op 102,5 mio uitkomen.

**Planning**
Bij het vastgestelde grondexploitatiemodel is mede door de grotere uitgifte-omvang een langere doorlooptijd aangehouden voor de afzet. Uitgifte vindt plaats van 2009 tot 2017. Tevens wordt uitgegaan van een gefaseerde uitvoering in maximaal 5 fasen.

**Aanpassingen**
Tijdens de verdere projectuitvoering zullen bovengenoemde budgetten vanzelfsprekend wijzigingen laten zien. Naast tegenvallers zullen ook besparingsmogelijkheden continu onderzocht worden. Bovengenoemde uitgangspunten worden daarbij vastgehouden.
In overmachtsituaties waarbij tegenvallers niet meer voldoende gecompenseerd kunnen worden door besparingen zullen partijen in overleg treden om de afspraken over kwaliteitambities, uitgifte-omvang ed. noodgedwongen aan te passen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een cijfermatige uitwerking opgesteld als basis voor de grondexploitatie. Begrotingsoverzicht De Peyler Projektontwikkeling BV / Zeeman Vastgoed BV. Betreffende uitwerking is indicatief en niet maatgevend voor individuele kosten, opbrengsten e.d..
Naar aanleiding van deze cijfermatige uitwerking worden de volgende aanvullingen voorgesteld.

**Onafhankelijke toetsing**
Om objectiviteit in de beoordeling van de betreffende grondexploitatie tijdens het proces te waarborgen wordt een onafhankelijk bureau ingeschakeld voor een toetsing van de exploitatiebegroting. Betreffende toetsing is pas in een later stadium zinvol op basis van een inrichtingsplan en een faseringsplan.

**Optimalisering**
Zowel tijdens het ontwerpproces als op basis van de toetsing spreken de partijen zich uit de grondexploitatie waar mogelijk verder te optimaliseren door kostenbeperking, opbrengstenverhoging en kwaliteitsverbetering met behoud van minimaal vergelijkbaar rendement.

**Subsidiescan**
Uitgangspunt voor de partners is dat er sprake is van een bepaalde ambities, beeldkwaliteit en een bepaald rendement. Hierbij wordt ook uitgegaan van mogelijke subsidie. Om de mogelijkheden hiertoe na te gaan zal een subsidiescan uitgevoerd worden op basis no cure – no pay.