

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

18 februari 2021

Datum

12 januari 2021

Zaaknummer

018419291

Onderwerp

Herziening grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 vast te stellen.

Inleiding

In de raadsvergadering van december 2019 is de grondexploitatie 'Zeeheldenwijk' voor het laatst herzien. Het belangrijkste doel van deze herziening was het actualiseren van kosten en opbrengsten en het borgen van de dekking voor de bovenwijkse voorzieningen, dit met het oog op de aanbesteding van de derde brug over de Urkervaart.

De gemeente Urk dient te beschikken over actuele grondexploitaties. Normaliter stelt de gemeenteraad de geactualiseerde grondexploitaties in zijn vergadering van december vast. Het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk zal begin 2021 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. In overleg met de accountant is daarom besloten de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 in de raadsvergadering van februari 2021 te laten vaststellen. Zo sluit de grondexploitatie aan bij het vast te stellen herziene bestemmingsplan "Zeeheldenwijk".

Beoogd resultaat / effect

Het actualiseren van de grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2019 naar 'Zeeheldenwijk 2020'.

Argumenten

Door de verdere ontwikkeling van het verkavelingsplan (en het daaruit voortkomende programma en ruimtegebruik), het (voorontwerp)bestemmingsplan en onderzoeksresultaten zijn de uitgangspunten van de gemeentelijke grondexploitatie gewijzigd. De gehanteerde uitgangspunten zijn te raadplegen in de bijgevoegde bestuurlijke toelichting (zie bijlage 2). Daarnaast is een kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Deze kansen- en risicoanalyse geeft een beeld van de robuustheid van de grondexploitatie en geeft inzicht in de voornaamste (te beheersen) kansen en risico's (zie bijlage 3).

De van toepassing zijnde parameters, zoals rente, opbrengsten en kostenstijging en uitgangspunten voor opbrengsten- en kostenramingen zijn geactualiseerd naar de situatie van december 2020 (zie bijlage 1 en 2 voor een nadere toelichting). De boekwaarde d.d. 31-12-2019 is verwerkt en de fasering van kosten en opbrengsten is op de voorgenomen ontwikkeling afgestemd.

Door deze herziene en geactualiseerde grondexploitatie zijn de investerings- en opbrengstbegrotingen, alsmede het resultaat van deze grondexploitatie weer actueel,

Deze geactualiseerde grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 is de basis voor de in het voorjaar van 2021 op te stellen jaarrekening 2020.

Evaluatie

Er wordt tenminste jaarlijks een herziene grondexploitatie opgesteld en ter vaststelling aangeboden. Indien aan de orde, door bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan of significante afwijkingen in geraamde kosten en/of opbrengsten, wordt vaker een herziening van de grondexploitatie opgesteld en ter vaststelling aangeboden. Deze actualisatie van de grondexploitatie betreft een actualisatie ter voorbereiding en als basis voor de op te stellen jaarrekening 2020. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Kosten, baten, dekking

Resultaat

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie Zeeheldenwijk sluit op een bedrag contante waarde 1-1-2020 van € 5.213.314 (voordelig, zie bijlage 1). De grondexploitatie Zeeheldenwijk, december 2019 liet een resultaat zien van € 3.627.876 (contante waarde 1-1-2019, voordelig).

Bij het huidige resultaat moet worden opgemerkt dat dit resultaat is gevormd op basis van de tot nu toe bekende uitgangspunten. Met andere woorden: "de geactualiseerde uitgangspunten hebben een gunstig effect gehad op het resultaat van de grondexploitatie Zeeheldenwijk (2019), waardoor de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 nu een positiever resultaat laat zien". De gehanteerde uitgangspunten in de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 zijn te vinden in de bestuurlijke toelichting (zie bijlage 2).

Weerstandsvermogen en rapportage kansen en risico's

De kansen- en risicoanalyse, uitgevoerd door een extern bureau (zie bijlage 3), geeft weer dat met "90% waarschijnlijkheid" het resultaat van de grondexploitatie zich bevindt tussen +/- € 2.32 mln. positief en +/- € 9.51 miljoen, waarbij het gemiddelde +/- € 5,90 mln. is. Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 een realistisch beeld geeft van het waarschijnlijke resultaat.

Bijlage

1. Rekenmodel grondexploitatie
 2. Bestuurlijke toelichting uitgangspunten
 3. Rapport Kansen- en risicoanalyse Zeeheldenwijk, Urk, d.d. 05-01-2021
 4. Overzicht Bovenwijkse voorziening Zeeheldenwijk 2020
-

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

018419291

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 18 februari 2021

gezien het advies van Commissie I d.d. 2 februari 2021

besluit:

De grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 vast te stellen.

Urk, 18 februari 2021,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,