

Zwolse hoek, fase 5

Grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting

gemeente URK

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Parameters & fasering 3
   2.1. Berekeningsmethodiek en winstname 3
   2.2. Parameters 3
   2.3. Fasering 4
3. Opbrengsten 4
4. Kosten 4
   4.1. Boekwaarde en totale kosten ..... **Error! Bookmark not defined.**
   4.2. Woonrijpmaken 4
   4.3. Bovenwijkse voorzieningen 4
   4.4. Plankosten 4
5. Risico's 5
6. Resultaat en conclusie 5

1. Inleiding

1.1. Inleiding

In december 2023 is de grondexploitatie Zwolse Hoek voor het laatst geactualiseerd. Deze actualisatie is gemaakt in een vorig Grexmodel. Deze grondexploitatie sloot met een voordelig resultaat op eindwaarde van €252.029,- (01-01-2026). Het voordelig resultaat op contante waarde (01-01-2023) was €243.075,-. In het vorige model werd het nog te behalen resultaat gepresenteerd. De al gerealiseerde winst werd niet laten zien. Tot het vaststellen van de grondexploitatie 2023 was er winst genomen tot een bedrag van €1.465.788,-. Het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie was daarmee € 1.717.817,-. (inclusief genomen winst)

In 2024 is de grondexploitatie in het huidige grondexploitatiemodel van de gemeente Urk berekend. Dit model laat de totale winst zien in plaats van enkel de nog te realiseren winst. De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van € 1.601.697,- op eindwaarde (2025). Het voordelige resultaat op contante waarde is € 1.539.501,- (2024).

2. Parameters & fasering

2.1. Berekeningsmethodiek

In de grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaarde methode. Naast de rente wordt rekening gehouden met een stijging van kosten en opbrengsten. Het resultaat is als Eindwaarde 2025 (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (2025), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De NCW is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 2024. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2024. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

Op basis van de POC-methode wordt er elk jaar tussentijds winst genomen in een grondexploitatie, conform de regelgeving van de commissie BBV. Tot 31-12-2023 is in totaal € €1.465.788 winst genomen. In het jaar 2023 is € 132.619,- aan tussentijdse winst genomen. Deze winst is toegevoegd aan de reserve grondzaken. De restwinst van circa € 100.000,- zal ook worden toegevoegd aan de reserve grondzaken.

2.2. Parameters

In de grondexploitatie worden verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren zoals rente, opbrengstenstijging, kostenstijging en rentevoet contante waarde.
In de onderliggende grondexploitatie is het rentepercentage gesteld op 2,0%. De renteparameters in de exploitatieberekening zijn aan de kosten- en opbrengstenkant gelijk. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de BBV-voorschriften op dit moment een percentage van 2,0%.

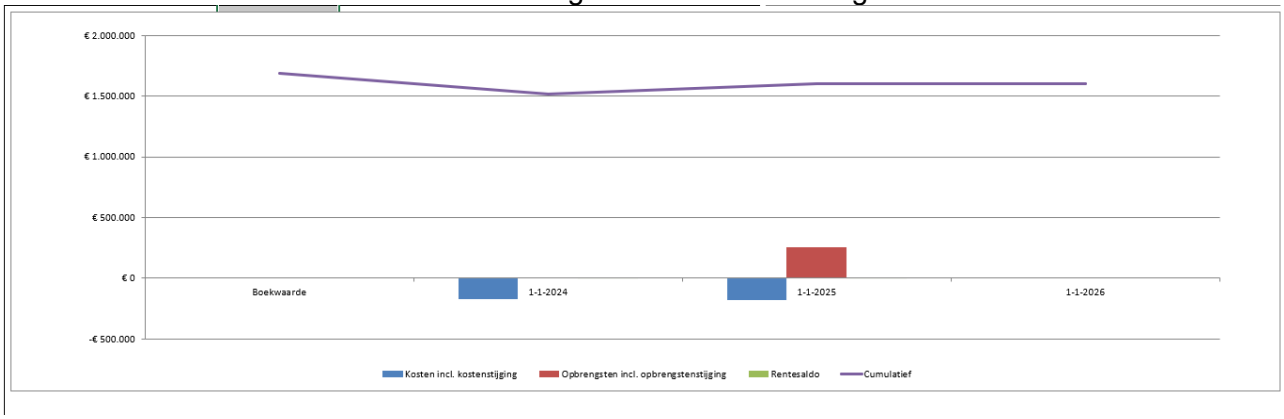
Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd. De opbrengstenstijging is op 0% gesteld. Dit omdat alle koopcontracten getekend zijn. Hierdoor wijzigen de opbrengsten niet meer binnen dit plan.

Overzicht paramaters

overzicht parameter	Percentage
Rentevoet	2,0%
Rentevoet contante waarde	2,0%
Opbrengstenstijging	0%
Kostenstijging	2,5%

2.3. Fasering

Naar verwachting zullen de laatste kavels in 2025 worden overgeschreven bij de notaris. In 2025 zullen ook de laatste civiele werkzaamheden uitgevoerd worden. Voor de kavels die nu verkocht worden moet nog een kavelsloot aangelegd worden. Deze werkzaamheden zullen starten in het derde kwartaal van 2024. In onderstaande grafiek is dit ook weergeven.



3. Opbrengsten

Op het moment van opstellen van deze herziening moeten nog een drietal percelen worden verkocht met een totale waarde van € 758.048. De gronden zijn via een biedprocedure gegund aan een drietal bedrijven. Deze gronden zijn in 2024 verkocht aan deze bedrijven. Als de gronden zijn gepasseerd bij de notaris, kan de grondexploitatie worden afgesloten.

4. Kosten

4.1. Bouw- en Woonrijpmaken

Binnen dit plan zijn bijna alle werkzaamheden uitgevoerd. Voor het woonrijpmaken is nog een bedrag geraamd van €178.425. Alleen de watergang aan het Spijk moet nog worden doorgetrokken. Zodat er een gehele watergang ontstaat aan de Domineesweg. Hiervoor is een bedrag geraamd van €120.000. Daarnaast is er een bedrag van € 65.000 geraamd voor aansluiting Zwolse hoek 5 op Zeeheldenwijk en € 55.000 voor de aansluiting op Port of Urk.

4.2. Bovenwijkse voorzieningen

Er is een bedrag van € 65.000 geraamd voor aansluiting Zwolse hoek 5 op Zeeheldenwijk en € 55.000 voor de aansluiting op Port of Urk.

4.3. Plankosten en overige kosten

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een bedrag voor plankosten en tijdelijke beheer van € 89.502

5. Risico’s

gezien de beperkte looptijd van deze grondexploitatie zijn de risico’s voor deze grondexploitatie verwaarloosbaar. Alle civiele werkzaamheden zijn aanbesteed. Ook zijn alle grondcontracten getekend.

6. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (01-01-2025) van € 1.601.697. Het resultaat op contante waarde (1-1-2024) is €1.539.501 Voordelig.