Port of Urk- Binnendijks bedrijventerrein

Grondexploitatie, bestuurlijke toelichting

Datum: 18-10-2023

PORT OF URK

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein 3
1.2 Financieel Resultaat 3
1.3 Verschillen grondexploitatie 2022 en 2021 4
2 Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte 6
2.1 Uitgeefbaar gebied 6
2.2 Prognose van uitgifte 7
3 Berekeningsmethodiek 7
4 Parameters 7
4.1 Renteparameters 7
4.2 Kostenstijging 8
4.3 Opbrengstenstijging 8
5 Financiële resultaten 8
5.1 Fasering 8
5.2 Boekwaarde 9
5.3 Verwervingskosten 9
5.4 Sloop, planschade en overige beheerskosten 10
5.5 Bouw- en woonrijp maken 10
5.6 Bovenwijkse voorzieningen 10
5.7 Overige kosten 11
5.8 Planontwikkeling en voorbereiding en toezicht 11
5.9 Tijdelijk beheer 11
5.10 Opbrengsten 11
6. Risico´s 12
7. Resultaat en conclusie 13

PORT OF URK

1. Inleiding

1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein

De gemeente Urk heeft behoefte aan een nieuw bedrijventerrein (Port of Urk). Het direct beschikbare aanbod van grond met een bedrijfsbestemming is praktisch nul en onvoldoende voor de vraag en behoefte aan grond met een bedrijfsbestemming binnen de gemeente Urk. Dit bedrijventerrein wordt ontwikkeld ten behoeve van het visserijcluster, de maritieme sector en bestaande bedrijven op Urk die willen groeien en uitbreiden.

Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein wordt in het noorden begrensd worden door de Domineesweg en het bedrijventerrein Zwolse Hoek, in het oosten door de Zuidermeerweg en in het westen door het IJsselmeer met de toekomstige buitendijkse haven Port of Urk (Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland). Ten aanzien van het provinciaal inpassingsplan voor de buitendijkse haven is op 21 september 2022 door de Raad van State een uitspraak gedaan, waardoor het provinciaal inpassingsplan onherroepelijk is geworden.

Het is de wens om het nieuwe binnendijkse bedrijventerrein aan te sluiten op de te realiseren buitendijkse haven Port of Urk, onder andere hierdoor is voor deze locatie voor Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein gekozen. Met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein wordt er een nieuwe schaalsprong gemaakt.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn 18 februari 2021 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Het bestemmings- en exploitatieplan zijn op 18 mei 2021 onherroepelijk geworden. Door het vaststellen van het bestemmingsplan is in ieder geval het voorkeursrecht met 10 jaar verlengd tot en met 18 mei 2031.

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd is het traject van grondverwerving verder gegaan. Inmiddels zijn de gronden voor de eerste fase verworven. Daarnaast worden er constructieve gesprekken gevoerd met de andere grondeigenaren in het plangebied omtrent de minnelijke verwerving van de overige percelen in de vervolgfases.

In november 2022 is het verkoopproces voor de verkoop van de eerste bedrijfsgronden gestart, zodat begin 2024 de eerste bouwrijpe grond verkocht en geleverd kan worden. In september 2023 is gestart met het bouwrijp maken van de eerste fase. Daarnaast is in oktober 2023 gestart met de verkoopprocedure van (bijna) alle gronden in de eerste fase van Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein.

De afgelopen periode zijn diverse ondernemersavonden georganiseerd om de ondernemers van Urk te informeren over Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein. Ook de komende periode zullen deze avonden georganiseerd blijven worden om de ondernemers betrokken te houden.

1.2 Financieel resultaat

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie 2023 sluit op een bedrag contante waarde 01-01-2023 van € 1.812.367 (negatief). De grondexploitatie 2022 liet een negatief resultaat zien van € 1.820.116 (contante waarde 01-01-2022). De grondexploitatie sluit € 7.800 (afgerond) positiever dan

de grondexploitatie 2022. De verliesvoorziening Port of Urk moet verlaagd worden met het voorgenoemde bedrag, dit komt ten gunste van de algemene reserve grondzaken.

1.3 Verschillen grondexploitatie 2023 en 2022

- **Grondprijzen**

In 2022 heeft de gemeente Urk een grondprijzenonderzoek laten uitvoeren door een extern adviesbureau. Dit om een beeld te krijgen van de actuele grondprijzen voordat de gesprekken inzake de grondverkoop met geïnteresseerde bedrijven worden opgestart. Dit bureau adviseerde de volgende grondprijzen (excl. btw):

- Reguliere locaties: €125 per m²
- kavel zichtlocatie b; €137,50 per m² kavel;
- zichtlocatie A; €150,- per m² kavel,
- top werk locatie, €200,- per m² kavel.

Voor de zichtlocaties was in 2022 vanwege het voorzichtigheidsprincipe uitgegaan van een gemiddelde van het geadviseerde door het adviesbureau. Dit omdat de definitieve verkaveling nog niet was vastgesteld. In 2023 is de verkaveling van de eerste fase uitgewerkt. Per kavel zijn daarbij ook de grondprijzen bepaald en opgenomen. Dit heeft geleid tot hogere geraamde grondopbrengsten dan in 2022 was geprognotiseerd.

- **Kostenstijging**

In de grondexploitatie 2022 was de volgende kostenstijging opgenomen voor de jaren 2023, 2024 en 2025

- 2023 à 10%
- 2024 à 7,5%
- 2025 à 5%

Na deze periode was een kostenstijging voorzien op basis van het langjarig gemiddelde van 2,5% per jaar. In 2023 lijkt de kostenstijging echter minder te zijn geweest dan was voorzien om de grondexploitatie 2022. Diverse parameters, prognoses en civiele bouwkostendeskundigen geven aan dat de kostenstijging nog niet voorbij is, maar ze geven wel aan dat deze veelal lager is dan de verwachting zoals opgenomen in de grondexploitatie 2022. Daarom zijn de verwachtingen voor 2023 bijgesteld naar 5%; dit is aan de bovenkant van de verwachte bandbreedte. Voor 2024 is de verwachting bijgesteld naar 3%; na 2024 wordt gerekend met een langjarig gemiddelde van 2,5% per jaar.

- **Rentestijging**

De rente voor financiering stijgt. In de grondexploitatie 2022 was gerekend met een rentepercentage van 1,2% per jaar. In de grondexploitatie 2023 is gerekend met een rentepercentage van 2% per jaar. Dit is het maximale rentepercentage dat gehanteerd mag worden volgens de boekhoudregels vanuit de commissie BBV. Hierdoor zijn de rentekosten (fors) gestegen in de grondexploitatie 2023. Het

verdient aanbeveling om deze parameter goed te blijven volgen en/of beheersbaar te kunnen maken.

- ***Kosten bouw- en woonrijpmaken.***

De nominale kosten bouw- en woonrijp maken zijn gestegen ten opzichte van de grondexploitatie 2022, van circa € 23 miljoen naar circa € 26 miljoen. De stijging heeft te maken met prijsstijging (voorzien in de geraamde kostenstijging), toevoegen van een robuuste groenstructuur in het plan en de uitwerking van het definitieve ontwerp van het stedenbouwkundig plan Port of Urk. Zo zijn er ecoduikers en frontmuren toegevoegd in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

- **Verwervingskosten**

De stijging van de waarde van onroerend goed heeft ook zijn weerslag op de waarde / geraamde verwervingskosten van de (grond)eigendommen in het plangebied Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein. Niet alleen de woningen zijn in waarde gestegen, maar ook voor de agrarische percelen wordt op dit moment meer betaald dan vorig jaar. Daarom zijn de geraamde verwervingskosten verhoogd met circa € 1 miljoen.

- **Plankosten**

De plankosten in het exploitatieplanmodel zijn berekend met behulp van de plankostenscan. In augustus 2023 is de nieuwste versie van de plankostenscan gepubliceerd. In deze versie zijn de nieuwe uurtarieven verwerkt vanuit de cao gemeenten. De plankostenscan gaat ervanuit dat de gronden uiteindelijk door een ontwikkelaar worden uitgegeven. Port of Urk is een actieve grondexploitatie. Hierdoor worden meer kosten gemaakt dan is opgenomen in de plankostenscan. Vanuit deze ontwikkelingen en uitgangspunten zijn er circa € 2,3 miljoen extra plankosten geraamd.

- **Verschillen op hoofdlijnen**

Verschillenanalyse	Totaal 2022	Totaal 2023	Verschil
Totaal nominale investeringen	€65.724.836	€73.268.714	€7.543.878
Totaal nominale opbrengsten	€74.871.563	€78.489.590	€3.614.957
Opbrengstenstijging	€11.298.689	€11.266.104	-€32.585
Kostenstijging	€19.389.393	€12.286.938	-€7.102.455
Rentekosten	-€3.817.859	-€7.022.091	€3.204.232
Eindwaarde/NCW			
Eindwaarde (per 31-12-2042)	-€2.758.765	-€3.494.079	-€735.314
Netto contante waarde	-€1.820.166	-€1.812.367	€7.800
Nominale waarde	€9.149.797	€5.220.876	-€3.928.921

PORT OF URK

2 Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte

2.1 Uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 60 hectare. Een deel van het bestemmingsplangebied is als agrarisch bestemd. De uitgifte van deze gronden is niet meegenomen in de grondexploitatie. Het uitgeefbaar gebied is als volgt gecategoriseerd:

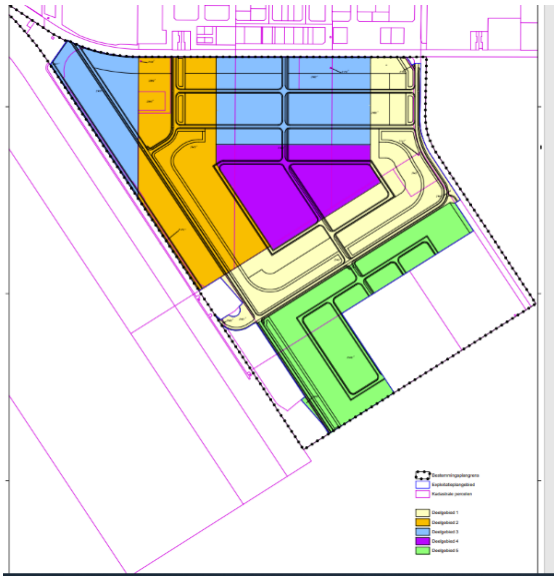
Categorie	**M2 uitgeefbaar**
Regulier	410.661 m²
Zichtlocatie	89.312 m²
Kantoren	33.548 m²
Top-werk locaties	67.203 m²
Grondverkoop verdeelstation Liander (gerealiseerd)	5.001 m²

Tabel 1, categorisering uitgeefbaar terrein

De behoefte (in m2 / hectare) aan bedrijvigheid op Urk is onderzocht door enerzijds Buck Consultants en anderzijds de STEC Groep (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit zogenaamde ladderonderzoek geldt als motiveringseis voor goede ruimtelijke ordening. Op basis van dit ladderonderzoek is de behoefte aan bedrijvigheid op Urk tussen de 26,2 hectare (laag) en 61 hectare (hoog). In de grondexploitatie is 60 hectare uitgeefbaar gebied voor bedrijfsgebieden opgenomen. Het ruimtegebruik binnen de grondexploitatie past hiermee binnen de bandbreedte van het ladderonderzoek.

Het bestemmingsplangebied is echter groter dan dat het ladderonderzoek aan behoefte onderbouwt. Hierdoor is een deel van het bestemmingsplangebied nog agrarisch bestemd met een wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn de verwervingskosten van deze gronden opgenomen. Een deel van het perceel kadestraal bekend Urk D 2146 heeft zowel een agrarische bestemming als de bestemming bedrijventerrein. Het is zeer onwaarschijnlijk dat deze gronden slechts gedeeltelijk verworven kunnen worden. Om deze reden zijn deze gronden, gelegen binnen het bestemmingsplangebied, als te verwerven eigendommen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie.

2.2 Prognose van uitgifte



Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Op dit moment is gestart met de voorbereidingen om deelgebied 1 te kunnen uitgeven. Deelgebied 1 is het zandkleurige gedeelte op de kaart hiernaast. Deze gronden zijn inmiddels verworven door de gemeente. De gronden van overige fases zijn nog niet verworven door de gemeente Urk.

In november 2022 is het verkoopproces voor de verkoop van gronden gestart. De eerste kavels zijn inmiddels gegund aan een drietal bedrijven. Deze kavels zullen in 2024 overgedragen en geleverd worden. In oktober 2023 is gestart met de uitgifte van 2de en 3de deelfase van deelgebied 1. In totaal worden er in deze periode 7 ha bedrijfsgrond aangeboden.

De gemiddelde gronduitgifte is geraamd op 3 hectare per jaar.

Naar verwachting zullen de laatste gronden van de in totaal 60 ha in 2042 worden uitgegeven.

3 Berekeningsmethodiek

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

De eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar (per 31-12-2042), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar 1-1-2023. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de voorschriften door de commissie Besluit, Begroten en Verantwoorden (BBV) voor overheden op dit moment een percentage van 2% (disconteringsvoet). De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2023. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

4 Parameters

4.1 Renteparameters

In de grondexploitatie zijn verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren, die op basis van de meest recente boekhoudvoorschriften (BBV) zijn vastgesteld. In de onderliggende grondexploitatie is voor wat betreft de parameter rente het percentage gesteld op 2,0% per jaar (op basis van de omslagrente). Deze renteparameter in de grondexploitatieberekening is aan de kosten- en opbrengstenkant gelijk. In 2022 was deze parameter rente nog 1,2% per jaar. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de BBV-voorschriften op dit moment een percentage van 2%.

PORT OF URK

4.2 Kostenstijging

In de grondexploitatie is de parameter kostenstijging gedifferentieerd per jaar opgenomen. Deze differentiatie is weergegeven in de onderstaande tabel. De parameter kostenstijging loopt in de grondexploitatie door tot het jaar 2042.

Jaar	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028
Kostenstijging	5,00%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Binnen de grondexploitatie 2023 is vanaf het jaar 2025 een percentage voor kostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor deze kostenstijging gedurende het grootste deel van de looptijd van de grondexploitatie. In 2023 is een percentage gehanteerd van 5%. Dit percentage is naast de kostenstijging, die al in de kostenkengetallen (prijspeil augustus 2023) is opgenomen. In 2024 is het kostenstijgingspercentage gesteld op 3%.

De genoemde kostenstijgingen zijn gebaseerd op onder meer de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en waterbouw (GWW) van het CBS, de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor, adviesbureau Stadskwadraat en ervaringscijfers vanuit andere projecten binnen de gemeente Urk. Daarnaast zijn de genoemde kostenstijgingen gecontroleerd door ingenieurs- en adviesbureaus Royal HaskoningDHV en Arcadis.

4.3 Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging van de bouwrijpe gronden is in de voorliggende grondexploitatie op 2% per jaar gesteld gedurende een periode van 10 jaar. Dit uitgangspunt is op basis van de geldende voorschriften vanuit de commissie BBV. Deze opbrengstenstijging baseren we onder meer op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten binnen de gemeente Urk.

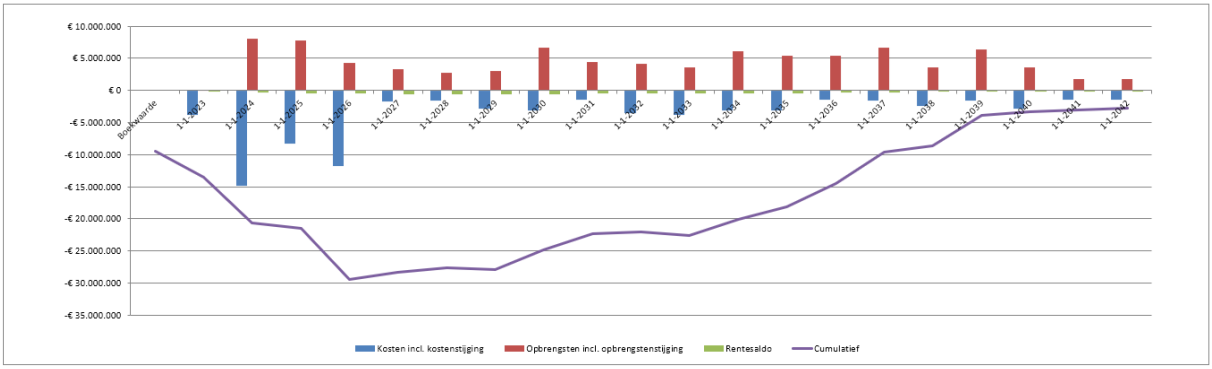
Parameter	Percentage
Rentevoet	2,00% per jaar
Rentevoet contante waarde	2,00% per jaar
Opbrengstenstijging	2,00% per jaar (eerste 10 jaar)
Kostenstijging	2,50% per jaar (2023: 5%, 2024: 3%)

5 Financiële resultaten

5.1 Fasering

In onderstaande grafiek is de kasstroom van de grondexploitatie 2023 Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein weergegeven. Uitgangspunt van deze fasering is een start uitgifte in het jaar 2024, waarna gemiddeld drie hectare bedrijfsgrond per jaar wordt uitgegeven.

Opvallend in deze kasstroom is de jaren 2024 en 2026. In dit jaar zijn significant meer kosten opgenomen dan in de overige jaren. In 2026 wordt gestart met de voorbereiding van de tweede en derde fase van Port of Urk. In 2024 worden de meeste kosten verwacht voor de eerste fase Port of Urk.



De laatste kosten en opbrengsten zijn verwacht in het jaar 2042. Naar verwachting kan de grondexploitatie worden afgesloten per 31 december 2042.

5.2 Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit de uitgaven tot 31-12-2022. De boekwaarde is het geheel van het geïnvesteerde vermogen. Het geïnvesteerde vermogen is het saldo van gemaakte kosten inclusief rentebijschrijvingen min de gerealiseerde opbrengsten.

De boekwaarde per 31-12-2022 bedraagt **€10.167.015**
Ten opzichte van de grondexploitatie 2022 is de boekwaarde gestegen met circa € 2,2 miljoen.

5.3 Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn budgetten opgenomen voor aankoop en verwerving van gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied “Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein”. De verwervingskosten zijn geraamd op een bedrag van **€21.327.156**

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd is het eerste perceel, Urk D 2164, door de gemeente Urk verworven. Een deel van dit perceel is inmiddels verkocht aan Liander voor de ontwikkeling van een regelstation. Daarnaast zijn de percelen Urk D 2143, Urk D 2151, Urk D 2149 en Urk D 2166 verworven door de gemeente Urk. Met het verwerven van deze gronden heeft de gemeente eigenaarschap van alle gronden in de eerste fase. Voor de overige gronden in het plangebied worden de grondverwervingsgesprekken op dit moment minnelijk (in goed overleg) gevoerd met de overige eigenaren.

In de grondexploitatie 2023 zijn de verwervingskosten gestegen met € 1 miljoen ten opzichte van de grondexploitatie 2022. In de polders zijn de grondprijzen voor agrarische grond gestegen met 10%. Dit heeft ook invloed op de prijs die de resterende particuliere eigenaren (allen agrariërs) vragen voor hun gronden. Dit is de reden geweest om de ramingen voor nog te verrichte grondverwerving te verhogen.

PORT OF URK

5.4 Sloop, planschade en overige beheerskosten

Tot deze kosten worden gerekend de kosten voor sloop, planschade, archeologische onderzoeken, planschade e.d.. De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op **€2.056.659**

Dit betreft globale ramingen. Deze globale ramingen zijn iets gewijzigd.

5.5 Bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken betekent dat men het maaiveld gaat bewerken voordat er met bouwen begonnen kan worden. Werkzaamheden kunnen zijn: grondverbetering, aanbrengen bouwwegen, aanbrengen rioleringssystemen etc.

Woonrijp maken is het afwerken van openbare delen van een bouwterrein voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen zoals, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Voor bouw- en woonrijpmaken is een bedrag geraamd van **€25.845.977**

Grondwerk	€ 4.532.048
Bouwrijpmaken	€ 15.903.099
Woonrijpmaken	€ 5.410.830

De nominale raming voor het bouw- en woonrijp maken is met circa € 2,9 miljoen gestegen ten opzichte van de ramingen in de grondexploitatie 2022. De stijging heeft te maken met indexering, toevoegen van een robuuste groenstructuur in het plan en de uitwerking van het definitieve ontwerp van het stedenbouwkundig plan Port of Urk Zo zijn er ecoduikers en frontmuren toegevoegd aan het plan.

5.6 Bovenwijkse voorzieningen

Naast kosten binnen en alleen voor het plangebied worden er ook kosten gemaakt buiten het plangebied en kosten binnen maar niet alleen voor het plangebied. Deze kosten mogen op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid worden toegerekend aan de grondexploitaties. De kosten bovenwijkse voorzieningen zijn geraamd op **€3.703.485**

Het gaat hier om de volgende bovenwijkse voorzieningen:

- Aanpassing bestaande rotonde Domineesweg (Ensgat);
- Randweg;
- Nieuw eindgemaal Urk;
- Waterberging Zeeheldenwijk.

5.7 Overige kosten

In de grondexploitatie zijn globale ramingen opgenomen in het kader van verwervingen, het aanleggen van infrastructuur, investeringen in duurzaamheid van het gebied en andere overige kosten. De overige kosten zijn geraamd op: **€3.198.650**

5.8 Planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

De planontwikkelingskosten zijn op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (de zogenaamde plankostenscan) geraamd. Daarbij zijn aanvullende planontwikkelingskosten voor onderzoeken en kosten voor gronduitgifte en projectondersteuning in de grondexploitatie opgenomen. Dit omdat deze kosten van planvoorbereiding en planontwikkeling niet zijn opgenomen in de plankostenscan. Op basis hiervan zijn de kosten voor het project, het projectteam en de planuitwerking gedurende de looptijd van de grondexploitatie geraamd op **€15.626.406**

5.9 Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer (onder meer OZB, waterschapslasten als gevolg van grondeigendom) is een bedrag opgenomen van **€1.291.142**

5.10 Opbrengsten

- **Grondopbrengsten**

In 2022 heeft de gemeente Urk een grondprijzenonderzoek laten uitvoeren door een adviesbureau. Dit om een beeld te krijgen van de actuele grondprijzen voordat de gesprekken inzake de grondverkoop met geïnteresseerde bedrijven worden opgestart. Dit bureau adviseerde de volgende grondprijzen (excl. btw): Reguliere locaties: €125 per m² kavel zichtlocatie b; €137,50 per m² kavel; zichtlocatie; €150,- per m² kavel, top werk locatie, €200,- per m² kavel. In de grondexploitatie 2022 was de grondprijs voor reguliere kavels van €117,- per m² kavel en een gemiddelde uitgifteprijs voor zichtlocaties van €140,- per m² kavel. Dit was op basis van een globale verkaveling.

In oktober 2023 is gestart met de verkoop van de eerste fase van Port of Urk. De gronden worden o.a. te koop aangeboden via https://bedrijfsgrond.urk.nl/. De verkaveling van de eerste fase is definitief, waar ook definitieve grondprijzen bij zijn opgenomen. Hierdoor is de raming van de grondopbrengsten voor deze eerste fase in de grondexploitatie 2023 fijnmaziger geworden. In de grondexploitatie 2023 wordt nu gerekend met de onderstaande m² per categorie.

Categorie	**M2 uitgeefbaar**	**Prijs per m²**
Regulier	410.661 m²	€119,50
Zichtlocatie	89.312 m²	€131,50
Kantoren	33.548 m²	€150,-
Top-werk locaties	67.203 m²	€150,-

Grondverkoop verdeelstation Liander verkocht en geleverd	5.001 m²	

De grondenprijzen voor kantoren en topwerklocaties, die zijn opgenomen in de grondexploitatie 2023, zijn lager dan de uitgifteprijzen en het gemeentelijke grondprijzenbeleid. Hier is vanuit voorzichtigheid voor gekozen en omdat de fasering van de vervolgfases nog niet definitief is.

De bovengenoemde grondprijzen vermenigvuldigt met de voorziene uitgeefbare oppervlakte leveren een raming van de grondopbrengsten van **€ 76.331.668**

- **Subsidies**

De provincie Flevoland heeft een subsidie verleend voor de aanleg van een wegverbinding tussen de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF), Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein en de Domineesweg. Hierdoor wordt synergie tussen het binnendijkse en buitendijkse bedrijventerrein bewerkstelligt. Deze subsidie bedraagt **€1.747.935**

- **Overige opbrengsten**

Daarnaast zijn de pachtopbrengsten van agrarische gronden (nu en toekomstig in gemeentelijk eigendom) binnen het plangebied geraamd op een bedrag van **€409.987**

6. Risico´s

Gedurende de looptijd van de grondexploitatie kunnen de uitgangspunten, zoals die nu als basis hebben gediend, wijzigen. Dit is afhankelijk van interne en externe factoren. Externe factoren kunnen zich afspelen op nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Deze factoren (extern) kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed. Interne factoren hebben betrekking op activiteiten binnen het project. De interne factoren zijn te beheersen door kansen te benutten en bedreigingen te monitoren en zo mogelijk weg te nemen. Goede planbegeleiding en planning zijn essentieel. Dit op basis van een transparante budgettering en adequate kosten- en opbrengstenbewaking.

Ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitatie 2022 is een kansen- en risicoanalyse uitgevoerd met behulp van de zogenaamde Monte Carlo-simulatie. Deze analyse toont de robuustheid van de grondexploitatie aan. In deze kansen en risicoanalyse zijn ook de grootste kansen en risico’s voor het project beschreven. Voor de grondexploitatie 2023 is geen nieuwe kansen en risico analyse uitgevoerd. Dit omdat naar verwachting van het projectteam de kansen en risico’s als ook de bandbreedte van de kansen en risicoanalyse minimaal is gewijzigd.

Het resultaat van de grondexploitatie 2022 was geraamd op circa € 1,81 miljoen negatief. De bandbreedte van het resultaat van deze grondexploitatie 2022 in de Monte Carlo-simulatie is tussen € 5,6 miljoen negatief en € 2,2 miljoen positief. Dat betekent dat met het profiel van kansen en risico’s 90% van de berekeningen binnen deze bandbreedte uitkomt. Het gemiddelde resultaat van de grondexploitatie uit de kansen- en risicoanalyse en Monte Carlo-simulatie bedraagt circa € 1,63 miljoen negatief.

Het resultaat van de grondexploitatie 2023 is geraamd op circa € 1,81 miljoen negatief. Dat ligt dus ruimschoots binnen de 90% waarschijnlijkheidscurve en dichtbij het gemiddelde van de vorige Monte Carlo-simulatie. Gelet op

- het minieme verschil in resultaat contante waarde grondexploitatie 2023 ten opzichte van het resultaat grondexploitatie 2022,
- de ligging van het resultaat grondexploitatie 2023 binnen de bandbreedte en ten opzichte van het gemiddelde resultaat,

kan worden geconstateerd dat de grondexploitatie 2023, afgezet tegen de risico's, een realistisch beeld geeft van het financiële projectresultaat. Hierbij moet worden opgemerkt dat enige voorzichtigheid in dit stadium van planvorming noodzakelijk is. Op een aantal onderdelen zullen nadere onderzoeken moeten plaatsen en dienen zaken verder te worden uitgewerkt.

De bandbreedte van het resultaat is in dit stadium van het project relatief groot. Relatief kleine wijzigingen in de totale kosten en opbrengsten hebben relatief een groot effect op het grondexploitatieresultaat.

Jaarlijkse monitoring en inventarisatie van de kansen- en risico's zal zorgen voor een adequate beheersing en voor het versmallen van de bandbreedte rondom het (gemiddelde) resultaat van de grondexploitatie.

7. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (31-12-2042) van € 3.494.079. De contante waarde (1-1-2023) sluit eveneens met een nadelig saldo. Het saldo contante waarde bedraagt € 1.812.367 negatief. Bij de jaarrekening 2023 zal een voorziening verwacht verlies getroffen worden tegen contante waarde (€ 1.812.367). Dit conform regelgeving Commissie BBV.