Grondexploitatie De Noord 11



Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Inleiding 1
1.2 De grondexploitatie/resultaat grondexploitatie 1
2 Omschrijving project 2
2.1 Een kaart van het grondexploitatiecomplex; 2
2.2 Een beschrijving van de bouwkavels, de functies en toegestane bouwvolumes; 2
3 Parameters & fasering 3
3.1 Berekeningsmethodiek 3
3.2 Parameters 3
3.3 Fasering 3
4 Opbrengsten 4
5 Kosten 4
5.1 Boekwaarde en totale kosten 4
5.2 Bouw- en woonrijpmaken 4
5.3 Bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdrage. 5
5.4 Tijdelijk beheer. 5
5.5 Plankosten en overige kosten 5
6 Risico’s 5
7 Resultaat en conclusie 6

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De Oude Brandweerkazerne op de Noord op Urk was al enige tijd aan vervanging toe. In november 2024 Is de brandweerkazerne verhuist naar hun nieuwe locatie in Lemsterhoek. Voor de gemeente Urk is het belangrijk dat er voor de locatie een nieuwe relevante functie wordt toebedeeld. In februari 2023 heeft het college een besluit genomen om de ruimtelijke kaders van deze locaties op te stellen. Waarbij de voorkeur is geweest voor de realisatie van woningen met 'zorg'.

Via het sociaal domein heeft de Christelijke GGZ-stichting 'Eleos" aangegeven dat zij een wachtlijst hebben van (jong) volwassenen die nog thuis wonen en een woonvorm met zorg nodig hebben. Eleos wil graag een vestiging op Urk. Op deze vestiging willen zijn beschermd wonen realiseren. Stichting Eleos heeft vervolgens de samenwerking gezocht met Christelijke Woonstichting Patrimonium (Hierna: Patrimonium). Met dit initiatief wordt rekening gehouden met de beleidsdoeleinden van de gemeente.

Het plan

Op de huidige locatie van de Brandweerkazerne zullen naar verwachting maximaal 24 zorgappartementen worden gerealiseerd in een groene omgeving. Zowel de omgeving als de uitstraling van het gebouw zullen aansluiten bij het beschermd dorpsgezicht zoals deze geldt voor de locatie. Dit houdt concreet in dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische situatie en dat tegelijkertijd de fysieke leefomgeving van de locatie wordt verbeterd. Voor dit plan is een grondexploitatie opgesteld.

1.2 De grondexploitatie/resultaat grondexploitatie

Om een grondexploitatie te openen zijn de volgende gegevens nodig:

a) Een kaart van het grondexploitatiecomplex;
b) Een beschrijving van de bouwkavels, de functies en toegestane bouwvolumes;
c) De omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken;
d) Een grondexploitatiebegroting.

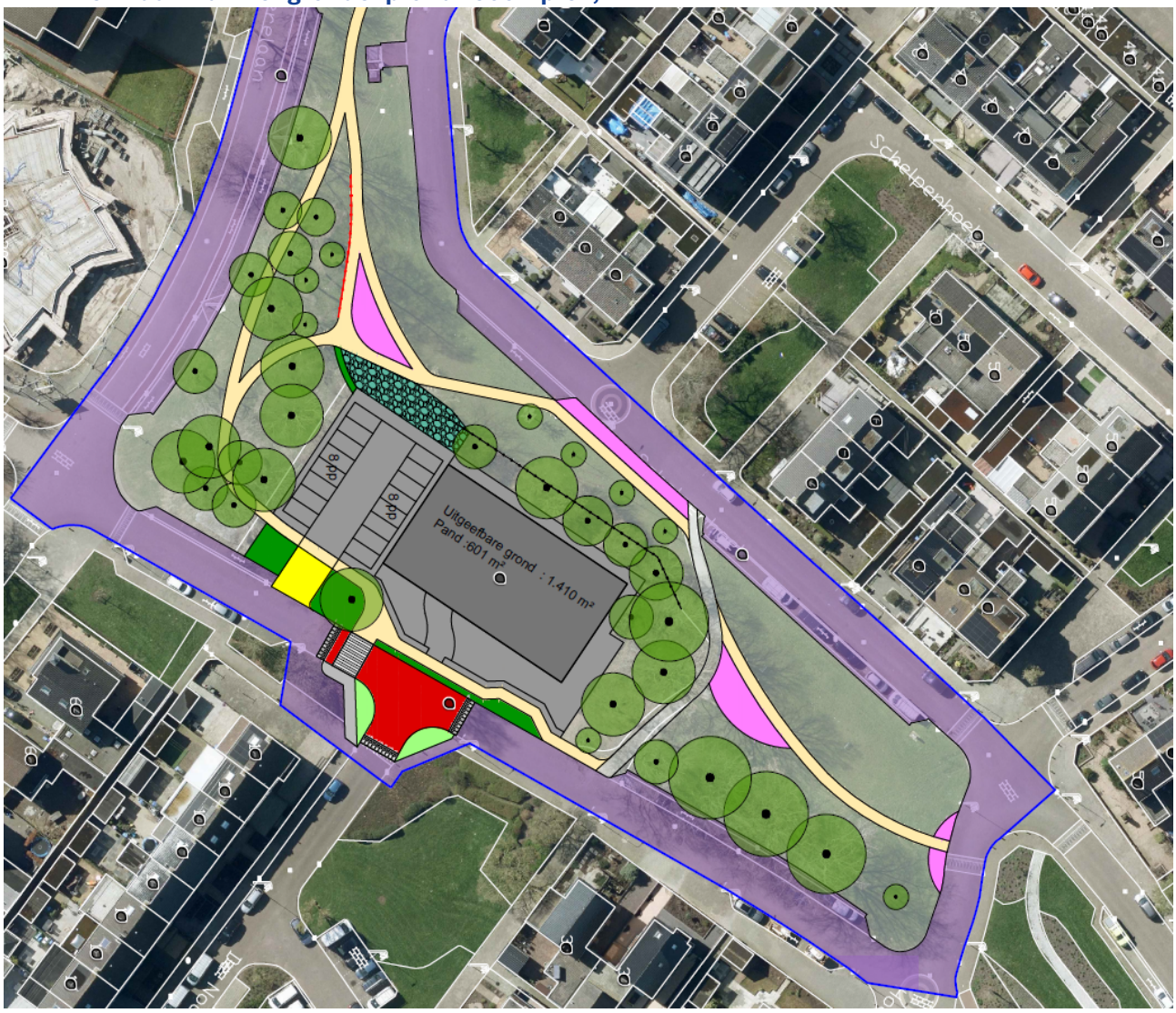
Op basis van een beschrijving van de bouwkavels & de omschrijving van de werken en werkzaamheden is een grondexploitatiebegroting opgesteld.

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 233.351 op Eindwaarde (het jaar 2028). Op Contante waarde (01-01-2025) sluit de grondexploitatie met een verlies van € 215.580.

Voor het verlies op Contante Waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden. Het voorstel is om deze verliesvoorziening voorlopig te dekken vanuit de algemene reserve.

2 Omschrijving project

2.1 Een kaart van het grondexploitatiecomplex;



Afbeelding 2.1: Functiekaart herontwikkeling oude brandweerkazerne

2.2 Een beschrijving van de bouwkavels, de functies en toegestane bouwvolumes;

Op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan De Noord 11 zijn de volgende bouwregels opgesteld:

Bouwregels

- Oppervlakte kavel: 1.410 m^2;
- Oppervlakte bouwvlak: 601 m^2;
- Max. bebouwingspercentage: 50%;
- Max BVO: 1.400 m^2.

Binnen het beeldkwaliteitsplan is het mogelijk om 27 zelfstandige eenheden te realiseren. In 2025 is een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Urk, Patrimonium en Eleos. In deze overeenkomst is opgenomen dat hier maximaal 24 zorgappartementen gerealiseerd worden. Met het aantal van 24 appartementen is gerekend in het grondexploitatiecomplex.

3 Parameters & fasering

3.1 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 2028 (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (2028), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De NCW is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 2025. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2025. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

3.2 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 grondexploitatie is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd. De opbrengstenstijging is op 2,0% gesteld. Deze prijzen sluiten aan bij het grondprijzenbeleid en de cijfers over kosten- en opbrengstenontwikkeling in de markt. Onderstaand wordt een overzicht weergegeven van de in de grondexploitatie gehanteerde parameters.

Overzicht paramaters

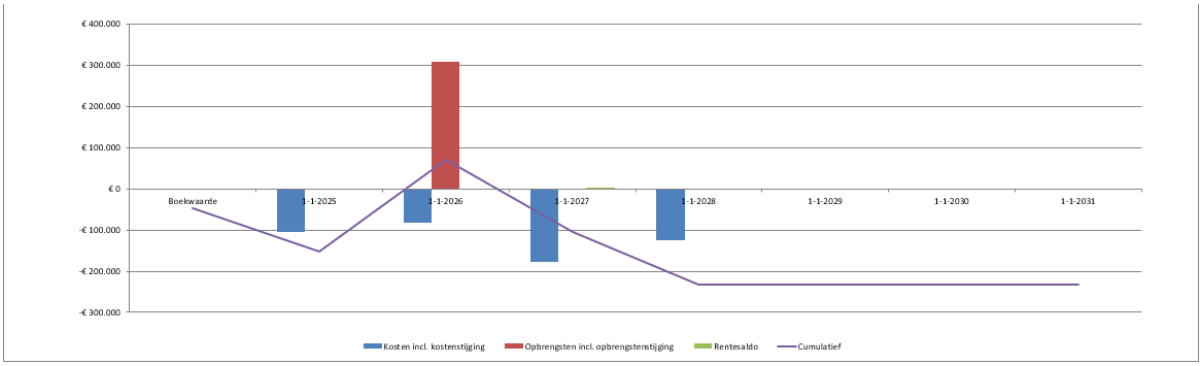
Overzicht parameter	Percentage
Rente (rentekosten en – opbrengst)	2,0%
Discountervoet	2,0%
Opbrengstenstijging	2,0%
Kostenstijging	2,5%

3.3 Fasering

In het jaar 2025 zijn de gronden bouwrijp gemaakt. De opstallen zijn gesloopt en de gronden zijn bouwrijp opgeleverd.

De gronden zijn tot 1 januari 2026 in reservering gegeven. Patrimonium dient voor deze datum kenbaar te maken dat zij de koopovereenkomst voor deze gronden wenst te ontvangen. Naar verwachting kunnen de gronden dan medio 2026 geleverd worden aan Patrimonium. Het gaat hier om een globale fasering. De fasering is afhankelijk van het tempo waarin stichting Patrimonium hun plannen kan uitvoeren. Nadat de opstallen zijn gerealiseerd zullen de gronden woonrijp gemaakt worden. Deze werkzaamheden zullen naar verwachting in de jaren 2027 en 2028 uitgevoerd worden. Hierna kan de grondexploitatie worden afgesloten.

In onderstaande grafiek is de globale fasering van kosten en opbrengsten weergegeven.



Grafiek 3.1: fasering De Noord 11

4 Opbrengsten

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de grondprijs voor het perceel. Dit op basis van de haalbaarheidsanalyse zoals patrimonium hem gemaakt heeft. De gemeente verkoopt een perceel ter grootte van 1.410m^2. De prijs van dit perceel bedraagt € 178,90 per m^2. De prijs in totaal is derhalve € 252.249 exclusief btw. prijspeil 2025. Deze prijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden conform het grondprijzenbeleid van de gemeente Urk.

5 Kosten

5.1 Boekwaarde en totale kosten

De boekwaarde is bepaald tot 1 juli 2025. De boekwaarde per deze datum is het geheel van het geïnvesteerd vermogen (het geïnvesteerde vermogen is het saldo van al gemaakte kosten inclusief rentebijschrijving en al gerealiseerde opbrengsten). De boekwaarde voor dit complex bedraagt € 48.000,-. Deze boekwaarde bestaat uit de sloop van dit pand.

De totale geraamde kosten zijn € 512.610. In onderstaande paragraaf is uitgewerkt waar deze kosten uit bestaan.

5.2 Bouw- en woonrijpmaken

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de definitie bouwrijpmaken. Hierover is het volgende afgesproken:

- *Het perceel is vrij van opstallen. Er bevinden zich geen obstakels in de grond.*
- *De maaiveldhoogte van het perceel wordt afgewerkt tussen 0,10+ en 0,20+ as-weg (hoogte as-weg ca. 0,70+ NAP)*
- *Het perceel wordt met ingezaaid met gras.*
- *Het graven, verwerken, opslag en afvoeren van grond uit de bouwput is aan de koper.*
- *De kwaliteit van de grond is geschikt voor wonen conform Besluit Bodemkwaliteit en partijkeuring grond BRL SIKB 1000/protocol 1001.*
- *Het perceel wordt tijdens de bouwfase rechtstreeks ontsloten op de rijbaan van de Noord.*
- *De vuilwaterafvoer van het perceel wordt op de erfgrens (de Noord) op de erfscheidingsput (van het voormalige pand) aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.*
- *De hemelwaterafvoer van het perceel (dak en verhardingen) wordt op de erfgrens aangesloten op de gemeentelijke regenwaterriolering.*
- *Drooglegging van het perceel vindt plaats via de drainage in het openbaar gebied.*

- *Aanvullende bouwblokdrainage kan op verzoek en indien noodzakelijkheid is aangetoond aangesloten worden op gemeentelijk drainage/rioolsysteem.*
- *Het perceel kan op de nutsvoorzieningen aangesloten worden. Koper dient deze zelf aan te vragen.*

Een deel van deze werkzaamheden zijn uitgevoerd. Zoals het vrijmaken van opstallen en het inzaaien met gras. Een deel van de werkzaamheden moet nog worden uitgevoerd.

Omschrijving	**Totale raming**	**Boekwaarde**	**Nog te realiseren**
Sloopkosten	€ 50.000	€ 40.833	€ 9.166
Verharding	€ 145.599	€ -	€ 145.599
Groenvoorziening	€ 52.229	€ -	€ 52.229
Totaal	**€ 247.828**	**€ 40.833**	**€ 206.994**

Deze kosten zijn berekend op basis van een SSK raming. In deze kostenraming is ook een bedrag opgenomen voor het herstellen van het historisch palenscherm. Deze kosten zijn niet opgenomen in deze grondexploitatie. Hiervoor zal separaat een voorstel gemaakt worden.

5.3 Bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdrage.

Deze grondexploitatie sluit met een negatief resultaat. Daarom kan binnen deze grondexploitatie geen afdracht worden gedaan voor bovenwijkse voorzieningen en een financiële bijdrage.

5.4 Tijdelijk beheer.

Voor tijdelijk beheer is een bedrag opgenomen van €40.000. Dit bedrag is bedoeld voor belastingen en eigenaarslasten die voorkomen uit het in eigendom hebben van de gronden.

5.5 Plankosten en overige kosten

Op basis van de ministeriële regeling plankosten zijn de plankosten geraamd op € 224.783. Dit is opgebouwd uit de volgende posten:

Post	**Bedrag**
Boekwaarde	€ 7.172
Opstellen buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)	€ 51.728
Taxaties	€ 14.228
VTU	€ 28.790
Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project	€ 122.865
Totaal	**€ 224.783**

6 Risico's

Rente

Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 2%. Gelet op de looptijd van het complex (tot 2028) zou het rentepercentage kunnen gaan stijgen. Een mogelijke beheersmaatregels voor dit risico is het afsluiten van een projectrente.

Kosten
De gehanteerde kostenstijging (2.5%) wordt toereikend geacht om risico's op dit vlak te voorkomen.

De civiele kosten kunnen hoger uitvallen dan nu begroot. Dit omdat de huidige kosten zijn gebaseerd op kostenkengetallen. Deze zullen moeten worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp en worden aanbesteed. Hierdoor kunnen de civiele kosten stijgen. Om dit risico te verkleinen is er gerekend met een post onvoorzien.

Opbrengsten
In deze grondexploitatie is gerekend met de opbrengsten voor maatschappelijke voorzieningen. Het kan zo zijn dat het plan niet doorgaat. Dit door bijvoorbeeld bezwaar en beroep. Er zijn diverse opties mogelijk om het plot dan toch te ontwikkelen. Gedacht kan worden aan het gunnen aan een andere partij, of het plot te gebruiken voor woningbouw.

Fasering
Er is een kans dat de grondexploitatie een langere looptijd heeft dan gepland. Dit omdat de planning zal moeten aansluiten bij de ontwikkelfase van Patrimonium. Gezien het feit dat de verwachte kostenstijging bijna gelijk is aan het rentepercentage wordt het financiële faseringsrisico minimaal geschat. Daarnaast is er een risico op bezwaar en beroep aanwezig. Hierdoor kan de planning uitlopen. Met de mogelijke bezwaarmakers zullen gesprekken gevoerd worden. Dit om dit risico zo veel mogelijk te beperken.

7 Resultaat en conclusie
De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (31-12-2028) van € 233.351 (exclusief Btw). Het resultaat op contante waarde (1-1-2025) is € 215.580 nadelig. Voor het negatieve resultaat netto contante waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden ten laste van de algemene reserve.