Oranjewijk, afronding

Grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting



Inhoudsopgave

1. INLEIDING **3**

VERWACHT RESULTAAT 3

2. UITGEEFBAAR GEBIED EN PROGNOSE VAN UITGIFTE **3**

2.1 UITGEEFBAAR GEBIED 3
2.2 PROGNOSE VAN UITGIFTE 3

3. BEREKENINGSMETHODIEK **3**

4. PARAMETERS **3**

5. FINANCIËLE RESULTATEN **4**

5.1 FASERING 4
5.2 INBRENGWAARDE 4
5.3 WOONRIJP MAKEN 4
5.4 OVERIGE KOSTEN 4
5.5 PLANONTWIKKELING, VOORBEREIDING EN TOEZICHT PLANUITVOERING 4
5.6 FONDSEN EN OPSLAGEN 4
5.7 TIJDELIJK BEHEER 5
5.8 OPBRENGSTEN 5

6. FINANCIËLE ONZEKERHEDEN **5**

7. RISICO´S **5**

7.1 RENTE EN OMSLAGKOSTEN 5
7.2 FASERING 6
7.3 BEGROTING VAN KOSTEN 6
7.4 BEGROTING VAN OPBRENGSTEN 6

8. RESULTAAT EN CONCLUSIE **6**

1. Inleiding

Verwacht resultaat

Op 16 december 2021 is deze grondexploitatie voor het laatst geactualiseerd. Op basis van die planexploitatie, beliep de verwachte winst € 651.197. Daarbij wordt opgemerkt dat de fondsafdrachten niet in dit saldo waren verwerkt, maar op basis van het gewijzigde BBV als resultaatbestemming worden gerealiseerd. Bij de jaarrekening 2021 is winst genomen (correctie op eerdere winstnemingen) tot een bedrag van € 290.729. Hiervan is € 363.738 onttrokken aan de reserve grondzaken en € 73.009 toegevoegd aan fondsafdrachten. In de nu opgestelde planexploitatie beloopt de verwachte winst op 1 januari 2022 € 742.744. Hiervan is een bedrag van € 332.883 voorzien als fondsafdracht.

2. Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte

2.1 Uitgeefbaar gebied

Op dit moment is er nog grond beschikbaar met een waarde van € 2.639.936.

2.2 Prognose van uitgifte

Het uitbreidingsgebied ‘Oranjewijk’ afronding wordt gefaseerd uitgevoerd. De verwachting is dat de laatste grondverkopen in 2024 zullen plaats vinden.

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 planresultaat van de grondexploitatieberekening is als Eindwaarde (EW) en als Contante Waarde (CW) gepresenteerd.
De Eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar (per 01-01-2025), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie 1-1-2022. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2022. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

4. Parameters

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 rente het percentage gesteld op 1,2%.
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%.

Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd, De opbrengstenstijging is op 2,5% gesteld. Deze prijzen sluiten aan bij het grondprijzenbeleid en de cijfers over kostenontwikkeling in de markt.

Parameter	Percentage
• Rentevoet	1,2%
• Rentevoet contante waarde	2,0%
• Opbrengstenstijging	2,5%
• Kostenstijging	2,5%

5. Financiële resultaten

5.1 Fasering

Uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening is dat de laatste gronden in het jaar 2024 worden verkocht. Na realisatie van de woningen moet het gebied woonrijp worden opgeleverd en afgesloten per 1 januari 2025.

5.2 Inbrengwaarde

De inbrengwaarde is bepaald tot 1 oktober 2022. 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 inbrengwaarde bedraagt € - 600.565

5.3 Woonrijp maken

Voor het woonrijp maken (incl. groen, speelplaatsen en kunst) van Oranjewijk afronding is een raming opgenomen van

€ 647.187

5.4 Overige kosten

Binnen de grondexploitatie zijn gelden opgenomen ter stimulering van de woningbouw.
Het college heeft de vrijheid uiteindelijk te bepalen waarvoor deze gelden worden ingezet.
Primair ligt de besteding bij het faciliteren van de starterslening, stimulering duurzaam bouwen, etc. De lasten van de diverse stimuleringsregelingen bedragen € 93.360

Daarnaast zijn gelden opgenomen voor aansluiting Oranjewijk op Zeeheldenwijk tot een bedrag van

€ 1.512.473

5.5 Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht planuitvoering

Op basis van ervaringscijfers wordt hiervoor een bedrag gehanteerd van

€ 91.259

5.6 Fondsen en opslagen

Buiten de exploitatieberekening is rekening gehouden met een gemiddelde bijdrage van € 9,08 per vierkante meter voor bovenplanse kosten. In totaal bedraagt deze bijdrage na winstname in 2021 € 332.883
Dit betreft het restant van de voormalige grondexploitaties Oranjewijk I en II.
Deze bijdrage is als volgt opgebouwd:

- Fonds dorpsuitleg. Uit dit fonds moet een gedeelte van de kosten van een volgende brugverbinding over de ‘Urkervaart’ worden gefinancierd. De bijdrage hiervoor bedraagt € 4,54 per m²
- Fonds infrastructuur (brug), Uit dit fonds moet een gedeelte van de kosten van een volgende brugverbinding over de ‘Urkervaart’ worden gefinancierd De bijdrage hiervoor bedraagt € 4,54 per m².

5.7 Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer (onder meer OZB, waterschapslasten) is een bedrag opgenomen van

€ 46.500

5.8 Opbrengsten

Binnen de exploitatieberekening van de ‘Oranjewijk, afronding’ is uitgegaan van marktconforme prijzen, gerelateerd aan de grondprijzen binnen de overige ontwikkelingsgebieden van de gemeente Urk.

De gehanteerde grondprijzen zijn afgestemd op het gehanteerde woning-bouwprogramma binnen het exploitatiegebied. De totale opbrengst wordt geraamd op

€ 2.639.936

6. Financiële onzekerheden

Gedurende de exploitatieperiode kunnen de uitgangspunten, zoals die nu als basis hebben gediend, zich 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. Deze zijn een gegeven. 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 aanzien van de voorliggende grondexploitatie is een aantal risicofactoren bekeken. Deze treft u hierna aan.

7. Risico´s

7.1 Rente en omslagkosten

Rente
Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 1,2%. Gelet op de looptijd van het complex (tot 2025) wordt verwacht dat dit percentage niet (of slechts beperkt) zal stijgen.

Kostenstijging
De gehanteerde kostenstijging (2,5%) wordt toereikend geacht om risico´s op dit vlak te voorkomen.

Opbrengstenstijging
De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2021 Binnen de exploitatieberekening is rekening gehouden met een behoedzame opbrengstenstijging van 2,5%. Deze sluit aan bij het grondprijzenbeleid en de marktontwikkelingen van dit moment.

7.2 Fasering

Binnen de fasering van de grondexploitatie is rekening gehouden met de geplande investeringen in het kader van bouwrijp-, woonrijpmaken, etc. Deze investeringen hebben een relatie met de voortgang van de bouwwerkzaamheden vastgoed.

7.3 Begroting van kosten

De begroting van kosten is gebaseerd op basis van ervaringscijfers binnen de gemeente Urk.

7.4 Begroting van opbrengsten

Het risico dat ontwikkelingen op de woningmarkt leiden tot stagnatie in de bouw en latere oplevering van woningen is aanwezig.
Dit beïnvloedingsmogelijkheden vanuit de gemeente op de algemene economie zijn uiteraard zeer beperkt. In die zin dienen de ontwikkelingen op de landelijk- en plaatselijke niveau zo goed mogelijk te worden gevolgd.
Op basis hiervan dient adequaat te worden ingespeeld op de gevolgen voor bouw in de ‘Oranjewijk’. Indien nodig is er om de markt te ondersteunen rekening gehouden met een bedrag van ruim € 93.360 ten behoeve van stimulering woningmarkt. Het college bepaald uiteindelijk waarvoor dit bedrag binnen het plangebied wordt besteed. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan het stimuleren van duurzame bouw.

8. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (01-01-2025) van € 788.206 (exclusief B.T.W.). De Contante waarde (1-1-2022) bedraagt € 742.744 voordelig.