

Zeeheldenwijk

Grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 VAN HISTORIE NAAR DE HUIDIGE SITUATIE	3
2. UITGEEFBAAR GEBIED EN PROGNOSE VAN UITGIFTE.....	5
2.1 UITGEEFBAAR GEBIED	5
2.2 PROGNOSE VAN UITGIFTE	6
3. BEREKENINGSMETHODIEK.....	6
4. PARAMETERS.....	6
5. FINANCIËLE RESULTATEN.....	7
5.1 FASERING.....	7
5.2 INBRENGWAARDE / BOEKWAARDE	7
5.3 VERWERVINGSKOSTEN	7
5.4 SLOOP, PLANSCHADE EN OVERIGE BEHEERSKOSTEN	7
5.5 ZETTINGSMAATREGELEN	7
5.6 VERHARDING, BRUGGEN EN WATER.....	7
5.7 GROEN EN OVERIGE KOSTEN	8
5.8 PLANONTWIKKELING EN VOORBEREIDING EN TOEZICHT	8
5.9 TIJDELIJK BEHEER	8
5.10 FONDSAFDRACHTEN.....	8
5.11 OPBRENGSTEN.....	9
6. FINANCIËLE ONZEKERHEDEN	9
7. RISICO'S	9
7.1 RENTE EN PARAMETERS.....	10
7.2 FASERING.....	10
7.3 BEGROTING VAN KOSTEN.....	10
7.4 BEGROTING VAN OPBRENGSTEN.....	10
8. RESULTAAT EN CONCLUSIE	10

1. Inleiding

1.1 Van historie naar de huidige situatie

Op 22 februari 2007 is het bestemmingsplan Waterschapwijk vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werden de Urker ambities op het gebied van wonen en werken vastgelegd voor een reeks van jaren, leidende tot de vaststelling van het bestemming- en exploitatieplan Schokkerhoek op 29 juni 2017. Sindsdien is hard gewerkt om alle gronden te verwerven, is de naamgeving van de gebiedsontwikkeling gewijzigd in Zeeheldenwijk. Op 20 mei 2021 is het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is gericht op de realisatie van de eerste werkzaamheden in het kader van de ontsluiting van het plangebied, het bouwrijp maken van de gronden in de eerste fase en de start van de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw. Omdat er beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State is deze nog niet onherroepelijk.

Sinds begin 2018 is de gemeente Urk eigenaar van alle agrarische gronden binnen het vastgestelde bestemmingsplan. Nu de gemeente Urk eigenaar van de gronden is of het kostenverhaal anderszins is verzekerd, komt de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling volledig voor risico en rekening van de gemeente Urk. Daarom is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk ook het destijds vastgestelde exploitatieplan Schokkerhoek ingetrokken. De financiële sturing van de gebiedsontwikkeling en de uitvoering van het bestemmingsplan vindt plaats door middel van de gemeentelijke grondexploitatie.

De gemeente Urk dient te beschikken over actuele grondexploitaties. Jaarlijks stelt de raad de geactualiseerde grondexploitaties in haar vergadering van december vast. Omdat het ontwerp bestemmingsplan in januari 2021 wordt vastgesteld is de actualisatie van de grondexploitatie 2020 uitgesteld naar de raadsvergadering van februari 2021. Daarom worden dit jaar de grondexploitaties twee maal herzien. Een keer in februari voor het jaar 2020 en een keer in december voor het jaar 2021.

1.2 Verschillenanalyse grondexploitatie op hoofdlijn

In onderstaande tabel is weergegeven wat op hoofdlijnen de verschillen zijn tussen de laatst vastgestelde grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 en de nu voorliggende grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021.

Verschillenanalyse	Grex 2020	Grex 2021	Verschillenanalyse Grex 2020 vs grex 2021 + = meer/ - = minder
Totaal kosten	€ 93.195.403	€ 96.498.664	€ 3.303.261
Totaal opbrengsten	€ 105.126.895	€ 101.116.693	€ -4.010.202
Resultaat nominaal	€ 11.931.492	€ 4.618.029	€ -7.313.463
Resultaat op eindwaarde	€ 7.746.710	€ 402.780	€ -7.343.930
Resultaat op contante waarde	€ 5.213.314	€ 282.010	

Figuur 1: verschillenanalyse 2021 t.o.v. 2020

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- 1.Het woonprogramma vanuit “Programma wonen 1.0 Gemeente Urk” is financieel verwerkt in de grondexploitatie.

In de voorliggende grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 is het nieuwe woonprogramma op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde “Programma wonen 1.0 Gemeente Urk” opgenomen. Dit woonprogramma bevat meer woningen in de categorieën “rijwoningen klein” en “sociale huurwoningen” dan het woonprogramma dat in de laatst vastgestelde grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 was opgenomen. Het woonprogramma is dus

“socialer” geworden. De gemiddelde kavelgrootte en de gemiddelde kavelprijs zijn hierdoor gedaald. De gemiddelde kavelprijs is gedaald met €5.873 (Van €52.707 naar €46.834). Hierdoor dalen de nominale opbrengsten met €9.602.355.

Omdat het totaal aantal woningen conform de Ladder van duurzame verstedelijking in het bestemmingsplangebied Zeeheldenwijk niet verhoogd mag worden is het aantal uitgeefbare meters (te verkopen kavels) gedaald met in totaal 30.416m².

In de voorliggende grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 zijn de “mindere uitgeefbare meters” opgenomen met een waardering als grondprijs “*maatschappelijke doeleinden*”. Er is op dit moment nog niet duidelijk wat er met deze “overblijvende” gronden gaat gebeuren. Wel is het in zoverre te voorzien dat deze gronden ontwikkeld worden naar nieuwe functies en voorzieningen. Om deze reden is er wel een waardering van de gronden opgenomen in de voorliggende grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021.

- 2. Bijdrage randweg toegevoegd aan het overzicht bovenwijkse voorzieningen.

De provincie en de gemeente Urk en Noordoostpolder zijn klaar met de eerste verkenning voor een oostelijke randweg rond Urk. In de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 is een bedrag opgenomen van circa € 2.4 miljoen als toegerekend deel van de ontwikkeling Zeeheldenwijk in de totale bijdrage van de gemeente Urk aan de realisatie van deze randweg voor Urk. Over de volledige bijdrage van de gemeente Urk moet nog een besluit worden genomen door het college en gemeenteraad. Het is aannemelijk dat er een deel van de volledige bijdrage van de gemeente Urk aan de ontwikkeling van Zeeheldenwijk wordt toegerekend, waardoor voorzichtigheidshalve is al een bedrag opgenomen in de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021.

- 3. Stijging civiele kosten

Net zoals elk jaar zijn de kostenkengetallen naar het meest actuele prijspeil (ic. 2021) gebracht. In 2021 zijn de civieltechnische kostenkengetallen met 6% gestegen, dat een hogere kostenstijging is dan in de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 was verwacht.

In de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 wordt vooralsnog gerekend met een indexering van 2,5% per jaar gedurende de gehele looptijd. Deze stijging komt ook voor bij de aan de ontwikkeling van Zeeheldenwijk toegerekende bijdragen aan investeringen in bovenwijkse voorzieningen.

- 4. Aanpassing fasering uitgifte eerste fase

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad de motie versneld bouwen in de Zeeheldenwijk aangenomen. In deze motie heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om de ontwikkeling van de volgende fases van de Zeeheldenwijk te versnellen. Daarnaast is gevraagd om monitoring voor de woningbouw op of af te schalen. Op basis van deze motie is de fasering van de eerste fase versneld en als dusdanig in de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 opgenomen. De bouwrijpe grond voor de eerste 315 woningen worden nu voorzien te worden uitgegeven in 2 jaar. Dit is gemiddeld zo'n 158 woningen per jaar. Het komende jaar zal onderzocht moeten worden of een versnelling voor de overige fases ook mogelijk is. Door de versnelling in de woningbouwproductie is de totale looptijd van de grondexploitatie 1 jaar verkort. De eerste uitgifte van bouwrijpe gronden is 1 jaar later voorzien dan was geraamd in de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020.

- 5. Pacht

De tweede fase van de Zeeheldenwijk is verplaatst en vergroot. Dit om de versnelling zoals hierboven beschreven mogelijk te maken. De gronden, die een mogelijke tweede fase vormen, worden op dit moment echter nog wel langjarig verpacht. De helft van deze gronden kan door deze versnelling niet langer worden verpacht. De pachtinkomsten van deze gronden zijn

daarom voor 50% minder opgenomen dan in de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 was opgenomen.

- 6. Kostenraming Brug

De post onvoorzien van de Michiel de Ruijterbrug is verhoogd met €166.548. Dit aanpassing is conform het raadsbesluit “Groot onderhoud Arie de Witbrug en Zwolsebrug”, zoals besloten in de raadsvergadering van 20 mei 2021. Daarnaast zijn de bouwkosten verhoogd met €607.000. Zoals eerder aangegeven zijn de staalprijsen enorm gestegen de afgelopen jaar. Hierdoor zijn de kosten van de Michiel de Ruijterbrug verhoogd en ook het toegerekende deel aan de ontwikkeling van Zeeheldenwijk.

Tot slot

Bij het huidige resultaat van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 moet worden opgemerkt dat dit resultaat is gevormd op basis van de tot nu toe bekende uitgangspunten. Met andere woorden: “de in 2021 geactualiseerde uitgangspunten in kosten, opbrengsten en fasering hebben een nadelig effect gehad op het resultaat van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, februari 2021, waardoor de grondexploitatie Zeeheldenwijk nu een negatiever resultaat laat zien ten opzichte van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, februari 2021’.

2. Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte

2.1 Uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbare terrein voor wonen bedraagt 280.035 m². Het uitgeefbare terrein is onderverdeeld zoals hieronder aangegeven (tabel 1).

Tabel I Verdeling wonen	Aantal woningen 2020	m2 uitgeefbaar 2020	Aantal woningen 2021	m2 uitgeefbaar 2021	Verschil aantal woningen	Verschil m ² uitgeefbaar
Koop						
Grondgebonden klein rij/hoek	123	17.990	146	21.810	23	3.820
Grondgebonden normaal rij/hoek	123	20.137	317	53.034	194	32.897
Grondgebonden groot rij hoek	245	44.632	156	28.663	-89	-15.969
Grondgebonden 2kap en vrijstaand	409	112.322	284	80.174	-125	-32.148
Grondgebonden geschikt voor ouderen	409	91.159	216	44.972	-193	-46.187
Gestapeld geschikt voor ouderen	82	6.647	174	14.132	92	7.485
Huur sociaal						
Grondgebonden geschikt voor ouderen	82	11.759	206	27.826	124	16.067
Gestapeld geschikt voor ouderen	82	3.066	51	3.804	-31	738
Huur particulier						
Grondgebonden rij/hoek			30	4.778	30	4.778
Gestapeld geschikt voor ouderen	82	5.739	55	842	-27	-4.897
Totaal	1.635	313.451	1.635	280.035	0	-33.416

Naast de functie wonen is er ook ruimte in het plan beschikbaar voor bedrijven en voorzieningen. Voor bedrijfsterreinen is 48.893 m² uitgeefbaar gebied gereserveerd en voor voorzieningen is dit 70.004 m². Onder voorzieningen zijn bijvoorbeeld de uitgeefbare gronden voor een nieuwe kinderboerderij, scholen/sporthal/kinderdagverblijf, supermarkt, wijkgebouw, horeca/detailhandel, medisch cluster en voor voorzieningen ten behoeve van zorgpartijen opgenomen.

2.2 Prognose van uitgifte

Het uitbreidingsgebied Zeeheldenwijk wordt gefaseerd gerealiseerd. De bouwrijpe grond voor de eerste woningen, voorzieningen en bedrijven kunnen vanaf het jaar 2022 worden uitgegeven. De bouw van de eerste woningen, voorzieningen en bedrijven staat daarmee gepland vanaf het jaar 2022. De uitgifte van de gronden in het gehele plangebied is voorzien tot en met 2037. De uitgifte van de eerste fase woningbouw is gefaseerd tot 2024. In deze periode wordt naar verwachting de verkoop van bouwrijpe grond voor 315 woningen gerealiseerd. De fasering van de eerste fase is als volgt:

Jaar	2022	2023	2024
Aantallen	21	158	136

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 31-12-2038), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De Contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie 1-1-2021. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2021. 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 1,33% (op basis van projectfinanciering). Deze renteparameter in de grondexploitatieberekening is 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 grondexploitatie is overall een percentage voor kostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor deze prijsstijging gedurende de gehele looptijd van de grondexploitatie. In 2021 is een percentage gehanteerd van 6%. In 2022 is dit percentage 3%. Dit omdat de verwachting is dat de kosten in 2022 sneller zullen stijgen dan het langjarige gemiddelde van 2,5% per jaar.

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

De opbrengstenstijging van de bouwrijpe gronden is in de voorliggende exploitatie op 1,75% gesteld gedurende een periode van 10 jaar. Dit op basis van de geldende voorschriften BBV. Deze opbrengstenstijging baseren we onder meer op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten.

Vanuit de huidige markt is de opbrengststijging voor de korte termijn wellicht wat voorzichtig ingeschat. We gaan in onze grondexploitaties echter uit van een langjarig gemiddelde voor alle woningtypen en het is nog onzeker of de huidige prijsstijging van bouwrijpe gronden zich voortzet in de komende jaren.

Parameter	Percentage
• Rentevoet	1,33% per jaar
• Rentevoet contante waarde	2,00% per jaar
• Opbrengstenstijging	1,75% per jaar (eerste 10 jaar)
• Kostenstijging	2,50% per jaar

5. Financiële resultaten

5.1 Fasering

Uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening is om met de geprognosticeerde grondverkoop in het jaar 2022 aan te vangen. De laatste gronden worden voorzien in het jaar 2037 te zijn verkocht. Na realisatie van de woningen moet het laatste woongebied woonrijp worden opgeleverd en is voorzien dat de grondexploitatie afgesloten kan worden per 31 december 2038.

5.2 Inbrengwaarde / boekwaarde

De inbrengwaarde / boekwaarde is bepaald tot 31 december 2020. 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 bedraagt € 26.473.121

5.3 Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn gelden opgenomen ter verwerving van de gronden in de Zeeheldenwijk en ter verwerving van gronden voor het wegnemen van hindercontouren, die over het vastgestelde bestemmingsplan Zeeheldenwijk zijn gelegen. Alle gronden in en ten behoeve van het plangebied Zeeheldenwijk zijn inmiddels verworven door de gemeente. De verwervingskosten bedragen €18.887.985 en zijn opgenomen in de boekwaarde.

5.4 Sloop, planschade en overige beheerskosten

Tot deze kosten worden gerekend de kosten voor verwijderen schouwpad, planschade archeologische onderzoeken e.d.. De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op € 2.452.600

5.5 Zettingsmaatregelen

Voor zettingsmaatregelen is een raming opgenomen tot een bedrag van € 11.530.803

5.6 Verharding, bruggen en water

Voor dit onderdeel is een raming van de kosten opgenomen van in totaal € 29.392.334

Deze kostenramingen zijn gebaseerd op enerzijds gedetailleerde kostenramingen van de uitgewerkte deelgebieden (hoofdinfrastructuur, fase 1a, fase 1c1 en 1c2) en anderzijds op een minder gedetailleerde kostenraming van de nog uit te werken deelgebieden van het plangebied Zeeheldenwijk.

Een belangrijk deel van deze geraamde kosten betreft de aanleg van wegen, trottoirs e.d.. Hiervoor zijn de kosten geraamd op € 17.608.719. Bij de herziening 2020 was hier een bedrag geraamd van € 19.421.412. Het raming van deze kosten is lager dan in de grondexploitatie 2020 omdat het plangebied door het nieuwe woonprogramma minder benut wordt. Zoals eerder aangegeven is er een nader uit te werken oppervlakte ontstaan als gevolg van het nieuwe woonprogramma.

Voor het realiseren van nieuwe watervoorzieningen zijn de kosten geraamd op € 4.522.800

Bovenwijkse voorzieningen

Voor de aanleg van de brug over de Urkervaart (3^e brug) en voor de overige bovenwijkse investeringen is een bijdrage vanuit de grondexploitatie Zeeheldenwijk aan deze investeringen geraamd van in totaal €12.073.363. In de herziene grondexploitatie 2020 was deze bijdrage geraamd op €9.031.421. Het investeringsbedrag is hoger geworden door de indexering van de kostenkengetallen (circa € 0,2 mln.), de extra kosten voor de brug (circa € 0,4 mln.) en de toerekening van de bijdrage randweg aan Zeeheldenwijk (circa € 2,4 mln.).

5.7 Groen en overige kosten

De raming voor de kosten van groenvoorzieningen en overige kosten (verlichting, speelterreinen, straatmeubilair, etc.) bedraagt € 5.439.736

5.8 Planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

Op basis van ervaringscijfers is voor de raming van de planontwikkelingskosten een capaciteitsplanning gemaakt voor het project, het projectteam en de planuitwerking gedurende de nog resterende looptijd van de grondexploitatie. € 15.489.994

De boekwaarde voor de plankosten, d.d. 31-12-2020, bedraagt € 5.957.018

5.9 Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer van in eigendom zijnde gronden in het plangebied Zeeheldenwijk (onder meer OZB, waterschapslasten) is een bedrag opgenomen van € 795.385

Daarnaast is rekening gehouden met pachtopbrengsten voor een bedrag van € -934.314

5.10 Fondsafdrachten

Overeenkomstig de BBV-voorschriften is buiten de grondexploitatieberekening rekening gehouden met een gemiddelde bijdrage aan de reserve grondbedrijf van € 9,08 per vierkante meter voor woningbouw en € 4,54 per vierkante meter voor voorzieningen en bedrijfsterreinen. In totaal bedraagt deze bijdrage € 3.109.747 Deze bijdrage geldt als mogelijke resultaatneming bij afsluiting of winstname van de grondexploitatie.

5.11 Opbrengsten

Binnen de grondexploitatie van de Zeeheldenwijk is uitgegaan van grondprijzen, gerelateerd aan en gebaseerd op de grondprijzen van de gemeente Urk. In deze grondexploitatie zijn de grondprijzen 2020 geïndexeerd met 1,75%. (Voor de eerste 10 jaar)

Het afgelopen jaar zijn daarnaast de grondprijzenontwikkelingen op Urk geanalyseerd. Ook de verdere marktontwikkelingen in de regio hebben ertoe geleid om de grondprijzen in de herziene grondexploitatie marktconform en passend bij de marktsituatie op Urk op te nemen. Geadviseerd wordt om voor de herziening van 2022 en de vast te stellen grondprijzen 2022 opnieuw een grondprijzenadvies te laten uitvoeren door een extern bureau. In de kansen- en risicoanalyse is bandbreedte rondom de gehanteerde grondprijzen.

De totale opbrengsten voor woningbouw zijn geraamd op € 81.654.894

Voorzieningen

In de grondexploitatie zijn ook opbrengsten geraamd voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, een supermarkt, een medisch cluster, zorgvoorzieningen, een kerk e.d.

De totale opbrengsten voor de voorzieningen zijn geraamd op €11.329.922

Bedrijfsgebieden

Langs de Zuidermeertocht en de ontsluitingsweg is een gemengde zone voorzien. Deze zone fungeert als overgangsgebied tussen het naastgelegen bedrijvengebied Zwolsehoek en het woongebied binnen de Zeeheldenwijk. De zone langs de Zuidermeertocht is in het bestemmingsplan bestemd voor lichte bedrijfsmatige activiteiten en mogelijke bedrijfswoningen. De totale opbrengsten van de bedrijvigheid zijn geraamd op € 5.654.292

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 (denk hierbij aan de huidige problematiek rondom stikstof en de economische effecten van Covid-19). 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.

Bij de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 is opnieuw een kansen- en risicoanalyse opgesteld. Hierin zijn de kansen en risico's, voornamelijk van interne factoren maar ook van externe factoren, geïnterpreteerd, gekwantificeerd en gewogen. Deze kansen- en risicoanalyse geeft een beeld van de robuustheid van de grondexploitatie en geven inzicht in de voornaamste (te beheersen) kansen en risico's. Het resultaat van de grondexploitatie zal zich, met 90% betrouwbaarheid, bevinden tussen de €2,3 miljoen negatief en €8.5 miljoen positief. Het gemiddelde resultaat bedraagt circa € 3.01 miljoen positief.

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. De rapportage van de kansen- en risicoanalyse treft u in bijlage 3 van het college- en raadsvoorstel aan.

7. Risico's

7.1 Rente en parameters

Rente

Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 1,33% per jaar. Dit betreft projectfinanciering voor het project Zeeheldenwijk met een looptijd van 30 jaar, zodat risico's op dit vlak zoveel mogelijk zijn of worden vermeden.

Kostenstijging

De gehanteerde kostenstijging van 2,5% per jaar is reëel geraamd op basis van de huidige situatie in de kostenramingen van met name civiele werken.

Binnen de grondexploitatie is dit een gebruikelijke werkwijze. Hiermede worden risico's op dit vlak voorkomen. Bovendien wordt gerekend met deze kostenstijging gedurende de gehele looptijd van de Zeeheldenwijk.

Opbrengstenstijging

De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2021. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1,75% per jaar. Deze opbrengstenstijging geldt bovendien op basis van de voorschriften BBV slechts gedurende een periode van 10 jaar vanaf 1-1-2021.

7.2 Fasering

Binnen de fasering van de grondexploitatie is rekening gehouden met de geplande investeringen in het kader van bouwrijp-, woonrijp maken, etc. Deze investeringen hebben een relatie met de voortgang van de uitgifte van de bouwrijpe gronden en de bouwwerkzaamheden voor het vastgoed.

7.3 Begroting van kosten

De begroting van kosten is gebaseerd op gedetailleerde kostenramingen en op basis van ervaringscijfers binnen (en buiten) 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. De beïnvloedingsmogelijkheden vanuit de gemeente op de algemene economie zijn uiteraard zeer beperkt. In die zin dienen de ontwikkelingen op landelijk- en plaatselijk niveau zo goed mogelijk te worden gevolgd. Op basis hiervan dient adequaat te worden ingespeeld op de gevolgen voor de ontwikkeling en bouw in de Zeeheldenwijk.

8. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (31-12-2038) van € 402.780. Het saldo van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2021 op Contante waarde (1-1-2021) sluit eveneens met een voordelig saldo. Dit saldo op Contante waarde bedraagt € 282.010 **voordelig**.