Revitalisering Westgat

Gemeentelijke grondexploitatie, bestuurlijke toelichting

Inhoudsopgave

.....1
1. Inleiding 3
1.1 Verwacht resultaat 3
2. Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte 3
2.1 Uitgeefbaar gebied 3
3. Berekeningsmethodiek 3
4. Parameters 4
5. Financiële resultaten 4
5.1 Fasering 4
5.2 Inbrengwaarde 4
5.3 Bouw en Woonrijp maken 4
5.4 Overige kosten 4
5.5 Voorbereiding en toezicht planuitvoering 4
5.6 Opbrengsten 4
6. Financiële onzekerheden 5
7. Risico's 5
7.1 Rente en omslagkosten 5
7.2 Begroting van kosten 5
7.3 Begroting van opbrengsten 6
8. Resultaat en conclusie 6

1. Inleiding

1.1 Verwacht resultaat

De raming van kosten en opbrengsten zijn in onderstaande tekst beschreven.

Kosten

Boekwaarde panden	€ 705.904
Boekwaarde kosten	€ 449.264
Boekwaarde subsidie	€-343.768
Totale boekwaarde	**€ 811.399**
Kosten Bouw- en woonrijp maken	€ 111.935
Overige kosten	€ 40.420
Plan kosten	€ 40.000
Nog te maken kosten	**€ 192.355**
Totale kosten	**€ 1.003.754**

Opbrengsten

De raming van de opbrengsten uit de verkoop van gronden voor de eerste fase zijn geraamd op € 494.108. Op het Westgat worden in de eerste fase een viertal grote woon-werk locaties ontwikkeld. De opbrengstenraming is gebaseerd op de vastgestelde grondprijzen 2021. De gemeente Urk heeft een voorschot ontvangen van 90%. De eindafrekening van de subsidie vindt voor het einde van 2021 plaats.

Resultaat

Het negatieve resultaat Contante waarde is € 446.655. Op eindwaarde (01-01-2024) is het negatieve resultaat € 473.994.

In het resultaat is de boekwaarde van de in 2018 aangekochte en gesloopte panden en de nog te maken kosten meegenomen. Voor het negatieve exploitatieresultaat moet conform de regelgeving van de BBV een voorziening gevormd worden. Deze voorziening kan worden gedekt vanuit de reserve grondzaken (-€ 446.655) ter dekking van het negatieve exploitatieresultaat Westgat. Door een hogere grondprijs en een lagere rekenrente is het negatieve resultaat ten opzicht van 2020 verbeterd. Hierdoor kan €23.591 van de verliesvoorziening die in 2020 is getroffen vrijvallen ten gunste van de reserve grondzaken.

2. Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte

2.1 Uitgeefbaar gebied

De uit te geven kavels zijn vier woon-werk locaties met een totaal oppervlakte van 3.018 m2.

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 01-01-2024), 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 1.2%. 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 percentages sluiten aan bij het grondprijzenbeleid en de cijfers over kostenontwikkeling in de markt.

Parameter	Percentage per jaar
• 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 gronden in het jaar 2023 worden verkocht. De doorschakeling naar eventuele vervolgscenario's vindt later plaats.

5.2 Inbrengwaarde

De inbrengwaarde is bepaald tot 1 oktober 2021. 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 voor Westgat bedraagt € 811.399

5.3 Bouw en Woonrijp maken

Voor het woonrijp maken van Westgat is een raming opgenomen van € 111.935

5.4 Overige kosten

Binnen de grondexploitatie zijn gelden opgenomen voor een accountantsonderzoek, het aanpassen en voor aankoop van gronden.
tot een bedrag van € 40.420

5.5 Voorbereiding en toezicht planuitvoering

Op basis van ervaringscijfers wordt hiervoor een percentage gehanteerd
van € 40.000

5.6 Opbrengsten

Binnen de exploitatieberekening van de 'Westgat' 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 nog te ontvangen verstrekte subsidie door de provincie zijn als opbrengst in de grondexploitatie Westgat verwerkt.

De totale opbrengst wordt geraamd op maximaal € 532.305

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 2024) 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. Het risico op planschade – wegens de sanering van de milieucontouren - kan niet worden uitgesloten. Dit risico kan worden vermeden als besloten wordt om kantoren in plaats van bedrijfswoningen te realiseren. Kantoren zijn inpasbaar zonder de milieucontouren te saneren. Verwacht wordt dat de grondopbrengsten ten minste vergelijkbaar zijn met die van bedrijfswoningen.

Opbrengstenstijging
De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2020. 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-, woonrijp maken, etc. Deze investeringen hebben een relatie met de voortgang van de bouwwerkzaamheden vastgoed.

7.2 Begroting van kosten

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

7.3 Begroting van opbrengsten

Het risico dat ontwikkelingen op de markt 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 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 'Westgat'.

Verder is er een risico dat er lagere grondopbrengsten worden behaald omdat er geen bedrijfswoningen, maar vrijstaande bedrijfspanden worden gerealiseerd. Om dit risico te dekken wordt een voorziening getroffen.

8. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (01-01-2024) van € -473.994 (exclusief Btw). De contante waarde (1-1-2021) bedraagt € - 446.655 nadelig.