

Raadsvoorstel

**Datum raadsvergadering**

14 december 2023

Datum

17 oktober 2023

Agendanummer

8

Portefeuillehouder

P.N. Middelkoop

Zaaknummer

018451973

Onderwerp

Herziening grondexploitatie 2023

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties voor Oranjewijk (afronding) en Grex Staartweg;
2. In te stemmen met de herziene grondexploitaties voor het bedrijventerrein Zwolsehoek fase 5, Grex Westgat en Port of Urk;
3. De getroffen verliesvoorziening Westgat van €461.365 te verhogen tot €496.829 ten laste van de algemene reserve grondzaken.
4. De getroffen verliesvoorziening Port of Urk van €1.820.116 te verlagen tot €1.812.367 ten gunste van de algemene reserve grondzaken.

Inleiding

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording (hierna BBV) worden de actieve grondexploitaties jaarlijks herzien.

Voor de navolgende complexen treft u de herziene en vast te stellen grondexploitaties 2023 aan:

- Zwolsehoek, fase 5;
- Grex Westgat;
- Port of Urk;
- Grex Staartweg;
- Oranjewijk (afronding)

De herziening van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2023 wordt op een later moment aangeboden. Dit in verband met de uitwerking van het masterplan en de tweede fase Zeeheldenwijk. Aan deze producten wordt nu de laatste hand gelegd. Door het toevoegen van deze producten geeft de grondexploitatie een getrouwer financieel beeld dan als de grondexploitatie in november zou worden vastgesteld. Het streven is om de herziening van de grondexploitatie Zeeheldenwijk vast te laten stellen in de eerste raadsvergadering van 2024.

Beoogd resultaat / effect

Instemming met het vaststellen van de actieve grondexploitaties 2023 zodat de gemeente Urk beschikt over actuele grondexploitaties.

Zwolse Hoek 5

Het verwachte positieve resultaat Zwolse Hoek 5 bedraagt in de vast te stellen grondexploitatie € 242.242 (contante waarde 1 januari 2023). De laatste uit te geven gronden zijn gegund aan een drietal partijen. De verwachting is dat deze laatste gronden in 2024 worden verkocht en het plan per 1 januari 2025 kan worden opgeleverd. Op eindwaarde (1 januari 2025) bedraagt de winst €252.029. Op 15 december 2022 is deze grondexploitatie voor het laatst geactualiseerd. Op basis van dit plan was de nog te verwachten winst € 486.563.

De nog te verwachten winst is gedaald doordat bij de jaarrekening 2022 winst is genomen tot een bedrag van €315.808 (afgerond). Hiervan is €301.440 toegevoegd aan de reserve grondzaken en € 14.368 toegevoegd aan fondsafdrachten.

Grex Westgat

De grondexploitatie Westgat sluit met een negatief resultaat van €496.829 (contante waarde 1 januari 2023). Op eindwaarde (1 januari 2026) bedraagt het verlies €527.239.

Op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient er een verliesvoorziening te worden getroffen wanneer er een verlies voorzien wordt. Deze verliesvoorziening komt ten laste van de algemene reserve grondzaken. Deze voorziening wordt op grond van het BBV bij de gemeente Urk gewaardeerd tegen contante waarde. Deze reserve dient op niveau te zijn om het genoemde verlies te kunnen afdekken.

Voor het verlies op contante waarde moet een verliesvoorziening gevormd worden van €496.829 ten laste van de reserve grondzaken. In de vigerende grondexploitatie werd het verlies geraamd op € 461.365 (contante waarde 1 januari 2022). Het gedaalde resultaat wordt veroorzaakt doordat de rekenrente is gestegen van 1,2% in 2022 naar 2% in 2023.

De voorbereidingen voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn opgestart en zullen binnenkort worden aangeboden aan het college. Het bestemmingsplan zal naar verwachting medio 2024 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. De civiele werkzaamheden kunnen in 2024 worden uitgevoerd. Naar verwachting worden de gronden in 2025 verkocht, zodat het plan per 1 januari 2026 kan worden opgeleverd.

Port of Urk

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie 2023 sluit op een bedrag contante waarde 01-2023 van €1.812.367 (negatief). Op eindwaarde (12-2042) bedraagt het verlies €3.494.079. De grondexploitatie 2022 liet een negatief resultaat zien van €1.820.166 (contante waarde 1 januari 2022).

Voor het verlies op contante waarde moet een verliesvoorziening gevormd worden van €1.812.367 ten laste van de reserve grondzaken. In de vigerende grondexploitatie werd verlies geraamd op €1.820.166 (contante waarde 1 januari 2022).

Bij dit resultaat moet worden opgemerkt dat het een resultaat is op basis van de huidige bekende informatie. Een deel van de gronden moet nog verworven worden. In september 2023 is gestart met het bouw- en woonrijp maken van de eerste fase. Dit zodat de eerste bedrijfsgronden begin 2024 geleverd kunnen worden.

Grex Staartweg

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft in zijn vergadering van 18 augustus 2020 besloten om mee te bieden op de opstallen aan de Straatweg 18. Deze bieding heeft de gemeente Urk gewonnen. Op 23 september 2020 is de gemeente Urk eigenaar geworden

van de percelen. Op 15 december 2022 is de grondexploitatie voor deze ontwikkeling herzien. Op basis van deze grondexploitatie was de verwachte winst €228.881 (Netto contante waarde 01-2022). In de nu opgestelde grondexploitatie is de verwachte winst €143.195 (Netto contante waarde 01-2023). Op eindwaarde bedraagt de winst €164.486 (01-01-2030). De winst is gedaald door de stijgende rente.

Oranjewijk (afronding)

Op 10 december 2020 zijn de complexen Oranjewijk I en II samengevoegd tot het complex Oranjewijk (afronding). Dit om tot een doelmatige afwikkeling van deze gebiedsontwikkeling te kunnen komen. Deze grondexploitatie is op 15 december 2022 herzien. Op basis van deze grondexploitatie was de verwachte winst €748.540. (netto contante waarde 01-2022). De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op eindwaarde (01-01-2025) van €725.540 (exclusief btw). De contante waarde (1-1-2023) bedraagt €686.519. De winst is ten opzichte van vorige jaar iets lager geworden door de winstname.

Zeeheldenwijk:

De herziening van de grondexploitatie Zeeheldenwijk wordt niet gelijktijdig met de andere grondexploitaties vastgesteld. Het streven is om deze grondexploitatie in de eerste raadsvergadering van 2024 vast te stellen. In oktober wordt de laatste hand gelegd aan het Masterplan van Zeeheldenwijk. Ook de uitwerking van de tweede fase zit in de eindfase. Vanuit de stuurgroep is besloten dat het voorgaande opgenomen moeten worden in de herziene grondexploitatie 2023. Het is niet gelukt om deze zaken af te ronden voor de besluitvorming in december.

Evaluatie

De grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien. In november 2024 zullen de herziene grondexploitaties 2024 worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Kosten, baten, dekking

Volgens de kaders gesteld in de vast te stellen grondexploitaties.

Bijlage

- Overig, te weten herziene grondexploitaties met bestuurlijke toelichting.

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

018451973

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 17 oktober 2023,

gezien het advies van Commissie I d.d. 20 november 2023,

besluit:

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties voor Oranjewijk (afronding) en Grex Staartweg;
2. In te stemmen met de herziene grondexploitaties voor het bedrijventerrein Zwolsehoek fase 5, Grex Westgat en Port of Urk;
3. De getroffen verliesvoorziening Westgat van €461.365 te verhogen tot € 496.829 ten laste van de algemene reserve grondzaken.
4. De getroffen verliesvoorziening Port of Urk van €1.820.116 te verlagen tot €1.812.367 ten gunste van de algemene reserve grondzaken

Urk, 14 december 2023,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,