

Zwolsehoek, fase 5

Herziening grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
VERWACHT RESULTAAT	3
2. UITGANGSPUNTEN	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 ARCHEOLOGIE	4
5.6 PLANONTWIKKELING, VOORBEREIDING EN TOEZICHT PLANUITVOERING	4
5.7 OMSLAGKOSTEN	4
5.8 TIJDELIJK BEHEER	5
5.9 OPBRENGSTEN	5
6. FINANCIËLE ONZEKERHEDEN	6
7. RISICO'S	6
7.1 RENTE EN OMSLAGKOSTEN	6
7.2 FASERING	6
7.3 BEGROTING VAN KOSTEN	6
7.4 BEGROTING VAN OPBRENGSTEN	6
8. RESULTAAT EN CONCLUSIE	7

1. Inleiding

Verwacht resultaat

Op 16 december 2021 is deze grondexploitatie voor het laatst geactualiseerd. Op basis van die planexploitatie, was de verwachte winst € 76.110. 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 € -27.269. Hiervan is € 30.928 onttrokken aan de reserve grondzaken en € 3.659 toegevoegd aan fondsafdrachten. In de nu opgestelde planexploitatie belooft de verwachte winst op 1 januari 2022 € 406.348. Hiervan is een bedrag van € 76.779 voorzien als fondsafdracht.

2. Uitgangspunten

2.1 Uitgeefbaar gebied

Op het moment van opstellen van deze herziening was er nog een hoeveelheid te verkopen grond tot een bedrag van € 605.104.

2.2 Prognose van uitgifte

In de voorliggende herziening is er vanuit gegaan dat de nu nog beschikbare grond aan het einde van 2023 zal zijn verkocht. In 2023 kunnen dan de laatste werkzaamheden worden uitgevoerd, zodat het plan op 1 januari 2024 kan worden afgesloten.

3. Berekeningsmethodiek

In de grondexploitatieberekening wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaardemethode. Naast de rente wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging. 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 (1-1-2024), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. Uitgaande van de fictie dat het plan verder volgens planning zou worden uitgevoerd bedraagt de winst op 1 januari 2024 € 422.765. Contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de huidige situatie (1-1-2022). Op basis van de actuele planexploitatie bedraagt de winst € 406.348 op de peildatum 1 januari 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 de geprognostiseerde grondverkoop in de jaren 2022 tot en met 2023. Lopende het complex, doch uiterlijk op 1 januari 2024 wordt het geheel bedrijfsgereed opgeleverd.

Op basis hiervan is de looptijd tot uiterlijk 1 januari 2024 bepaald.

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 - € 179.073.

5.3 Bouw- en woonrijp maken

Binnen dit plan zijn de meeste bouwrijpmaak werkzaamheden uitgevoerd
€ 178.425.

Hiervan is een bedrag van € 65.000 bestemd voor aansluiting Zwolse hoek 5 op Zeeheldenwijk en € 55.000 voor de aansluiting op het Binnendijks Bedrijventerrein.

5.4 Overige kosten

Frictiekosten € 50.000.

5.5 Archeologie

Zoals bekend is in het zuidelijke gedeelte van het exploitatiegebied Zwolsehoek 5 een archeologische vondst geconstateerd. Recent is nader onderzoek gedaan naar deze vondst. De conclusie van dit onderzoek was, dat de archeologische vondst verstoord is. De beperkingen die op de kavel zitten, zijn met dit onderzoek gesaneerd. De kavel kan dus als reguliere bouwkavel worden verkocht. Op basis van dit onderzoek kan de raming worden verlaagd van € 350.000 naar € 48.308.

5.6 Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht planuitvoering

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met € 25.000.

5.7 Omslagkosten

De omslagkosten buiten het plan bedragen in totaliteit

€ 532.111.

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een gemiddelde bijdrage van € 4.54 voor bovenplanse kosten. De belangrijkste fondsen zijn:

- Fonds dorpsuitleg (ook wel fonds bovenwijkse voorzieningen genoemd), bijdrage € 2,27/m². Op basis van 'Nota berekening omslagbijdrage bovenwijkse infrastructurele voorzieningen' is besloten deze bijdrage te bestemmen voor dekking van de investering ten behoeve van de aanleg van een derde verkeersbrug over de 'Urkervaart'.
- Fonds infrastructuur (brug), bijdrage van € 2,27/m², belast voor het realiseren van een derde brug. Hieruit zullen een gedeelte van de kosten van een volgende brugverbinding over de 'Urkervaart' gefinancierd worden.

Gezien de boekhoudvoorschriften (BBV) op dit punt vinden de afdrachten eerst plaats via resultaatbestemming via jaarlijkse winstname of afsluiting van de grondexploitatie. Op deze wijze is t/m 2021 een bedrag van € 455.332 afgedragen, zodat het nog af te dragen bedrag is geraamd op € 76.779.

5.8 Tijdelijk beheer

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

€ 46.500

5.9 Opbrengsten

Binnen de exploitatieberekening van de 'Zwolse hoek fase 5' is uitgegaan van marktconforme prijzen. Een deel van de gronden is reeds verkocht voor deze grondprijzen, hiermee is de marktconformiteit aangetoond. De totaal nog te verhalen opbrengst uit deze exploitatie is berekend op een bedrag van

€ 605.104.

Opbrengsten en grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen zijn afgestemd op het bestaande verkavelingsplan binnen het exploitatiegebied. De prijzen voor zijn afhankelijk van de functie. Binnen het exploitatiegebied zijn verschillende grondprijzen van toepassing, één en ander afhankelijk van de desbetreffende uitgiftecategorie.

<i>Zwolse hoek 5</i>	<i>Grondprijs</i>
Zichtlocatie 'Domineesweg'	€ 155,50
Overige locaties	Maatwerk

Genoemde grondprijzen zijn exclusief btw.

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

Gerelateerd aan de looptijd van het complex (tot uiterlijk 1 januari 2024) wordt geen (of slechts zeer beperkt) rentedifferentiatie verwacht.

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 1-1-2022 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

De prognose voor de resterende grondverkoop zijn realistisch. Een risico op dit vlak is een verlate verkoop van de percelen. Dit betekent dat over een kortere periode rente over die opbrengsten kan worden berekend.

Door een goede organisatie waarbinnen partijen (grondverkoop, planexploitatie, civiel) vroeg en integraal betrokken zijn kan maximale afstemming plaatsvinden, hierdoor wordt genoemd risico zoveel mogelijk beperkt of zo mogelijk voorkomen.

7.3 Begroting van kosten

Resterende bedrijfsgereedmaken

De begroting van kosten is gebaseerd op kengetallen uitgaande van reeds uitgevoerd werk. Binnen de kostenopzet is rekening gehouden met voldoende dekking.

7.4 Begroting van opbrengsten

Eén van de risico's die het plan bedreigt is dat er afzetproblemen ontstaan ten gevolge van marktontwikkelingen. Het risico dat ontwikkelingen in de economie tot stagnatie in de bouw en oplevering van de bedrijfspanden leidt is een risico waarbij invloed vanuit de gemeente op de algemene economische ontwikkelingen uiteraard ontbreekt.

In die zin dienen de ontwikkelingen op de landelijke en plaatselijke tendens zo goed mogelijk te worden gevolgd en op basis hiervan in te spelen op de gevolgen voor bouw in 'Zwolsehoek, fase 5'.

8. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op eindwaarde (1-1-2024) van € 422.765 (exclusief btw.). De contante waarde (1-1-2022) bedraagt € 406.348 voordelig.