Zwolsehoek, fase 5

Herziening grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting



Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Verwacht resultaat 3

2. Uitgangspunten 3

2.1 Uitgangspunten herziening grondexploitatie 3

2.2 Berekeningsmethodiek 3

2.3 Parameters 3

3. Financiële resultaten 4

3.1 Fasering 4

3.2 Kosten (exclusief opslagen) 4

3.3 Opbrengsten 5

4. Financiële onzekerheden 6

4.1 Factoren 6

4.2 Risico's 6

5. Resultaat en conclusie 7

1. Inleiding

1.1 Verwacht resultaat

Op 15 december 2022 is de grondexploitatie voor Zwolse Hoek het laatst geactualiseerd. Op basis van die planexploitatie, was de verwachte winst op netto contante waarde € 486.563. Bij de jaarrekening 2022 is winst genomen tot een bedrag van € 315.809. Hiervan is €301.440 toegevoegd aan de reserve grondzaken en € 14.368 toegevoegd aan fondsafdrachten. In de nu opgestelde planexploitatie is de verwachte winst op netto contante waarde 1 januari 2023 € 242.242. Hiervan is een bedrag van € 17.530 voorzien als fondsafdracht.

2. Uitgangspunten

2.1 Uitgangspunten herziening grondexploitatie

2.1.1. Nog te verkopen bouwgrond

Op het moment van opstellen van deze herziening moeten nog een drietal percelen worden verkocht met een totale waarde van € 758.048. De gronden zijn via een biedprocedure gegund aan een drietal bedrijven. Naar verwachting worden de gronden in 2024 verkocht aan deze partijen. Als de gronden zijn verkocht, kan de grondexploitatie worden afgesloten.

2.1.2. Bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden

De nu nog uit te voeren werkzaamheden bestaan met name uit het uitvoeren van een aantal woonrijpmaak werkzaamheden. Zo wordt de sloot aan de voorkant van het Spijk aan het einde van 2024 doorgetrokken.

2.2 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 (1-1-2025), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. Uitgaande dat het plan volgens planning wordt uitgevoerd bedraagt het resultaat op 1 januari 2025 € 252.029. Bij de Contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de huidige situatie (1-1-2023). Op basis van de actuele planexploitatie bedraagt het resultaat € 242.242 op de peildatum 1 januari 2023.

2.3 Parameters

2.3.1. Rente

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 2%. In de grondexploitatie 2022 was het rentepercentage 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%.

2.3.2. Kostenstijging

Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor de kostenstijging van 2,5% gehanteerd. Dit percentage is gebaseerd op de huidige marktsituatie en de nog uit te voeren werkzaamheden.

2.3.3. Opbrengstenstijging

Gegeven de situatie op de huidige markt, is een percentage voor de opbrengstenstijging van minimaal 2,5% gehanteerd.

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

3. Financiële resultaten

3.1 Fasering

Uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening is de geprognotiseerde grondverkoop in het jaar 2024.

Lopende het complex, doch uiterlijk op 1 januari 2025 wordt het geheel bedrijfsgereed opgeleverd. Op basis hiervan is de looptijd tot uiterlijk 1 januari 2025 bepaald.

3.2 Kosten

3.2.1 Boekwaarde

De boekwaarde voor het totale exploitatiegebied bedraagt € 174.957.

De boekwaarde is bepaald tot 1 oktober 2023. 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).

3.2.2 Bouw- en woonrijpmaken

Binnen dit plan zijn de meeste Woonrijpmaak werkzaamheden uitgevoerd.
Voor het woonrijpmaken is een bedrag geraamd van €178.425
Op dit moment moet alleen de watergang Zwolse Hoek aan het Spijk nog worden doorgetrokken. Zodat er een geheel ontstaat. Hiervoor is een bedrag geraamd van €58.428. Daarnaast is er een bedrag van € 65.000 geraamd voor aansluiting Zwolse hoek 5 op Zeeheldenwijk en € 55.000 voor de aansluiting op Port of Urk.

3.2.3 Overige kosten

Frictiekosten € 50.000.

3.2.4. Archeologie

Zoals bekend is in het zuidelijke gedeelte van het exploitatiegebied Zwolsehoek 5 een archeologische vondst geconstateerd. In 2022 is nader onderzoek gedaan naar deze vondst. Op basis van dit onderzoek is de raming archeologie €22.089

3.2.5 Planontwikkeling, voorbereidingen en toezicht en overige kosten

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een bedrag voor plankosten en tijdelijke beheer van € 89.502

3.2.6 Omslagkosten

De omslagkosten buiten het plan bedragen in totaliteit € 501.607

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een gemiddelde bijdrage van € 4.54 per m² voor bovenplanse kosten. De 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 de Michiel de Ruyterbrug.
- Fonds infrastructuur (brug), bijdrage van € 2,27/m², belast voor het realiseren van een derde brug. Hieruit worden een gedeelte van de kosten van de Michiel de Ruyterbrug gefinancierd.

Gezien de boekhoudvoorschriften (BBV) vinden de afdrachten eerst plaats via resultaatbestemming via jaarlijkse winstname of afsluiting van de grondexploitatie. Op deze wijze is tot en met 2022 een bedrag van € 474.077 afgedragen, zodat het nog af te dragen bedrag is geraamd op € 17.530.

3.3 Opbrengsten

Binnen de exploitatieberekening van de 'Zwolsehoek, 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 € 758.048

3.3.1. Opbrengsten en grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen zijn afgestemd op het bestaande verkavelingplan binnen het exploitatiegebied. De prijzen hiervoor voor zijn afhankelijk van de functie. Voor de resterende te verkopen kavels is de grondprijs: Zichtlocatie Domineesweg van toepassing. De overige grondprijzen zijn maatwerk.

Zwolse hoek 5	*Grondprijs*
Zichtlocatie 'Domineesweg'	€158,92
Overige locaties	Maatwerk

Genoemde grondprijzen zijn exclusief B.T.W..

4. Financiële onzekerheden

4.1 Factoren

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 zowel nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Deze factoren kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed en zijn min of meer een gegeven. Interne factoren hebben betrekking op activiteiten binnen het project.
De interne factoren zijn te beheersen door het adequaat bijhouden van kansen en bedreigingen. Goede planbegeleiding en planning zijn essentieel op basis van transparante budgettering en kosten- en opbrengstenbewaking.

4.2 Risico's

4.2.1 Rente en inflatie

Risico rente
Gerelateerd aan de looptijd van het complex (tot uiterlijk 1 januari 2025) wordt geen (of slechts zeer beperkt) rentedifferentiatie verwacht.

Risico kostenstijging
De gehanteerde percentage voor kostenstijging is op 2,5% gesteld. Dit gezien de actuele marktsituatie op dit moment.

Risico opbrengstenstijging
De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2023. Binnen de exploitatieberekening is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2,0 % per jaar ingaande op 1-1-2024. Door het gehanteerde percentage wordt risico op dit vlak zoveel mogelijk voorkomen.

4.2.2 Fasering

De prognose voor de resterende grondverkopen 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.

4.2.3 Begroting 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.

4.2.4 Begroting 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’.

5. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (1-1-2025) van € 252.029 (exclusief btw). Het resultaat op Contante waarde (1-1-2023) bedraagt € 242.242 voordelig.