



Zeeheldenwijk

Grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Van historie naar de huidige situatie.....	3
1.2. Financieel resultaat	3
1.3. Verschillen grondexploitatie 2022 en 2021.....	4
2. Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte.....	6
2.1 Uitgeefbaar gebied	6
2.2 Prognose van uitgifte.....	6
3. Berekeningsmethodiek.....	7
4. Parameters	7
4.1 Renteparameters.....	7
4.2 Kostenstijging	8
4.3 Opbrengstenstijging	8
5. Financiële resultaten	9
5.1. Fasering	9
5.2. Boekwaarde.....	9
5.3. Verwervingskosten	10
5.4. Archeologische onderzoeken, planschade en overige onderzoeken.....	10
5.5. Bouw- en woonrijp maken	10
5.6 Bovenwijkse voorzieningen	11
5.10 Fondsaftdrachten.....	12
6. Risico's.....	12
7. Resultaat en conclusie.....	13

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 er hard gewerkt om alle gronden te verwerven en is de naam 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. Dit herziene bestemmingsplan is na een procedure bij de Raad van State op 3 augustus 2022 onherroepelijk geworden.

Sinds begin 2018 is de gemeente Urk eigenaar van alle agrarische gronden binnen het vastgestelde bestemmingsplan. Nu de gemeente Urk eigenaar is van alle agrarische gronden is kostenverhaal anderszins 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 exploitatieplan Schokkerhoek door de gemeenteraad ingetrokken. Voor eventuele uit te werken bestemmingen op particulier eigendom (niet zijnde de verworven agrarische gronden) is bij vaststelling van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk van de mogelijkheid onder de Crisis- en herstelwet gebruik gemaakt om de plicht tot het verzekeren van kostenverhaal uit te stellen tot aan de verlening van een omgevingsvergunning. 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 vast in haar vergadering van december.

1.2. Financieel resultaat

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie 2022 sluit op een negatief bedrag op contante waarde van €1.552.142 (01-01-2022). De gemeentelijke grondexploitatie 2021 liet een positief bedrag contante waarde zien van €282.010 (01-01-2021). De grondexploitatie 2022 heeft dus op contante waarde een €1.834.152 negatiever resultaat dan de grondexploitatie 2021. Voor het verlies moet conform de regelgeving van de commissie BBV een verliesvoorziening worden getroffen ten laste van de reserve grondzaken.

1.3. Verschillen grondexploitatie 2022 en 2021

In onderstaande tabel is weergegeven wat op hoofdlijnen de verschillen zijn tussen de laatst vastgestelde grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2021' en de nu voorliggende grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2022'.

Verschillenanalyse	Totaal ZHW 2021 1-1-2021	Totaal ZHW 2022 1-1-2022	Vershil
Totaal nominale investeringen	€96.498.663	€99.449.429	€2.950.766
Totaal nominale opbrengsten	€101.116.693	€107.376.138	€6.259.445
Opbrengstenstijging	€14.362.535	€12.164.149	-€2.198.386
Kostenstijging	€15.038.964	€17.195.333	€2.156.369
Rentekosten	€3.508.353	€5.068.899	€1.335.340
Eindwaarde/NCW			
Eindwaarde (per 31-12-2038)	€ 402.780	-€2.173.374	-€2.576.154
Netto contante waarde	€282.010	-€1.552.142	-€1.834.152
Nominale waarde	€4.618.029	€7.926.710	€3.308.681

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- **Kostenstijgingen**

Net zoals ieder jaar zijn de kostenkengetallen naar het meest actuele prijspeil (2022) gebracht. Dit heeft geleid tot een hogere raming van de nominale civiele kosten.

Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 is een hogere kostenstijging opgenomen in de grondexploitatie 2022. De kostenstijging/inflatie is als volgt geraamd: 2023 → 10%, 2024 → 7,5%, 2025 → 5%.

Na deze periode (vanaf het jaar 2026) gaat de kostenstijging in de grondexploitatie naar een langjarig gemiddelde van 2,5% per jaar. Voor het jaar 2023 adviseren diverse civieltechnische adviesbureaus een kostenstijging tussen de 8% en 10% per jaar. Het is de vraag hoe lang deze kostenstijging aanhoudt. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is ervoor gekozen om de kostenstijging de komende jaren met 2,5% per jaar te laten dalen ten opzichte van de 10%, die voor 2023 wordt geadviseerd. Hierdoor is de geraamde kostenstijging in de grondexploitatie 2022 toegenomen met in totaal € 2.16 miljoen ten opzichte van de grondexploitatie 2021.

- **Kosten bouw- en woonrijp maken.**

De nominale kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn gestegen ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie 2021. Van circa €40.9 miljoen naar circa €42.2 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de stijgende prijzen voor civiele werkzaamheden. In 2021 is het bouwrijp maken van de Zeeheldenwijk aanbesteed. Deze aanbesteding kwam hoger uit dan opgenomen was in de ramingen. Een van de redenen was vertraging en het stilliggen van het werk door archeologische vondsten. Ook heeft de gemeente extra zand aangekocht. Dit zand kon goedkoper worden aangevoerd dan was opgenomen in de ramingen van de grondexploitatie.

De gemeente heeft nu voldoende zand in depot voor de voorbelasting van het gehele plangebied Zeeheldenwijk. Op deze wijze kon in de huidige instabiele grondstoffenmarkt zand voor een gunstige prijs worden aangekocht.

- **Grondprijzen**

In 2022 zijn de grondprijzen van woningbouw gestegen met 6%. Dit heeft een positief effect gehad op de nominale opbrengsten binnen de grondexploitatie, omdat alle opbrengsten nog gerealiseerd moeten worden. Hierdoor zijn de nominale opbrengsten gestegen met circa €5,1 miljoen. Voor het jaar 2022 zijn de grondprijzen voor de Zeeheldenwijk residueel getoetst. Door marktonderzoek zijn de V.O.N.-prijzen bepaald en de stichtingskosten zijn door een bouwkostencalculator doorgerekend. De grondprijzen van de Zeeheldenwijk zijn terug te vinden in de nota grondprijzen 2022. Deze nota is als bijlage bij deze stukken toegevoegd.

- **Bovenwijkse voorzieningen**

Het aan de Zeeheldenwijk toerekenbare deel van de bovenwijkse voorzieningen is gestegen met circa €0,36 miljoen. Dit komt door een hogere bijdrage aan de Urkerweg en een hogere bijdrage voortvloeiend uit de bestuurlijke overeenkomst met het Waterschap voor het aanleggen van persleidingen en een eindgemaal. De kosten voor de realisatie van de OV-hub is niet meer toegerekend aan Zeeheldenwijk. Deze kosten voor de realisatie van de OV-hub zullen volledig uit OV-gelden betaald worden.

Tot slot

Bij het huidige resultaat van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2022 moet worden opgemerkt dat dit resultaat is gevormd op basis van de tot nu toe bekende uitgangspunten. Met andere woorden: “de in 2022 geactualiseerde uitgangspunten in kosten, opbrengsten en fasering hebben een nadelig effect gehad op het resultaat van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, december 2022, waardoor de grondexploitatie Zeeheldenwijk nu een negatiever resultaat laat zien ten opzichte van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, december 2021’.

2. Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte

2.1 Uitgeefbaar gebied

Het aantal vierkante meters uitgeefbaar voor wonen bedraagt 283.035². Het uitgeefbare terrein is onderverdeeld zoals hieronder aangegeven (tabel 1). Ten opzichte van de grondexploitatie 2021 is het aantal woningen en het aantal uitgeefbare vierkante meters gelijk gebleven.

Tabel I Verdeling wonen	Aantal woningen 2022	m2 uitgeefbaar 2022
Koop		
Grondgebonden klein rij/hoek	146	21.810
Grondgebonden normaal rij/hoek	317	53.034
Grondgebonden groot rij/hoek	156	28.663
Grondgebonden 2kap en vrijstaand	284	80.174
Grondgebonden geschikt voor ouderen	216	44.972
Gestapeld geschikt voor ouderen	174	14.132
Huur sociaal		
Grondgebonden geschikt voor ouderen	206	27.826
Gestapeld geschikt voor ouderen	51	3.804
Huur particulier		
Grondgebonden rij/hoek	30	4.778
Gestapeld geschikt voor ouderen	55	3.842
Totaal	1.635	283.035

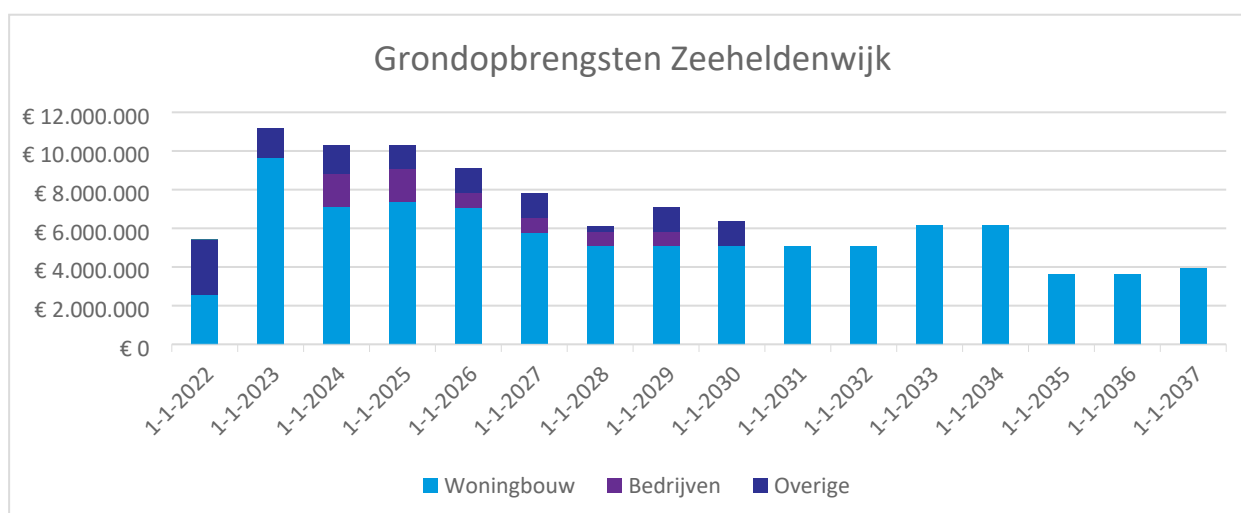
Naast de functie 'wonen' is er ook ruimte in het plan beschikbaar voor bedrijven en voorzieningen. Voor bedrijfsterrein is 48.893 m2 uitgeefbaar gebied voorzien en voor (commerciële) voorzieningen 70.004 m2 uitgeefbaar gebied. Voorzieningen zijn de uitgeefbare gronden voor een nieuwe kinderboerderij, scholen/sporthal/kinderdagverblijf, supermarkt, wijkgebouw, horeca/detailhandel, medisch cluster en voor voorzieningen ten behoeve van zorgclusters.

2.2 Prognose van uitgifte

De Zeeheldenwijk wordt gefaseerd gerealiseerd. De eerste bouwkavels zijn in 2022 verloot. De uitgifte van de eerste woningen, voorzieningen en bedrijven staat daarmee gepland vanaf dit jaar. De uitgifte van de gronden in het gehele plangebied is voorzien tot en met het jaar 2037. De uitgifte van de eerste fase woningbouw is gefaseerd tot 2024. In deze periode wordt naar verwachting de verkoop van bouwrijpe grond voor 320 woningen gerealiseerd. De prognose van uitgifte voor de eerste fase is als volgt opgenomen in de grondexploitatie:

Jaar	2022	2023	2024
Aantal woningen	42	160	118

Naast opbrengsten vanuit de woningbouw worden in 2022 ook opbrengsten verwacht vanuit het zorgcluster dat gevestigd is in Zeeheldenwijk. Voor deze grondenverkoop zijn de koopovereenkomsten inmiddels getekend. In 2024 zijn de eerste opbrengsten vanuit de gronduitgifte van bedrijfsgronden voorzien in de grondexploitatie. In de onderstaande grafiek is de totale grondverkoop per jaar weergegeven.



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 31-12-2038), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 1-1-2022. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de voorschriften door de commissie Besluit, Begroten en Verantwoorden (BBV) voor overheden op dit moment een percentage van 2%. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2022. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

4. Parameters

4.1 Renteparameters

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 grondexploitatie 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%.

4.2 Kostenstijging

In de grondexploitatie is het kostenstijgingspercentage gedifferentieerd opgenomen. Deze differentiatie is weergegeven in de onderstaande tabel.

Parameters per jaar	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035	1-1-2036	1-1-2037	1-1-2038
Kostenstijging	2,00%	10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Binnen de grondexploitatie 2022 is vanaf 2026 een percentage voor kostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor deze prijsstijging gedurende het grootste deel van de looptijd van de grondexploitatie. In 2022 is een percentage gehanteerd van 2%. Dit percentage is opgenomen naast de kostenstijging die al in de kostenkengetallen (prijsspeil september 2022) is opgenomen. In 2023 is het kostenstijgingspercentage gesteld op 10%, in 2024 op 7,5% en in 2025 op 5%.

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 adviesbureaus Royal HaskoningDHV en Arcadis.

4.3 Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging van de bouwrijpe gronden is in de voorliggende grondexploitatie op 2% per jaar gesteld gedurende een periode van 10 jaar. Dit uitgangspunt voor de periode van 10 jaar is op basis van de geldende voorschriften vanuit de commissie BBV. De geraamde opbrengstenstijging wordt onder meer gebaseerd op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten.

Ten opzichte van de grondexploitatie 2021 is de langdurige opbrengstenstijging gewijzigd van 1,75% naar 2%. De afgelopen periode is er gerekend met een lagere opbrengstenstijging. Dit is gedaan om de grondprijzen van de Oranjewijk en de grondprijzen van de Zeeheldenwijk bij de start van uitgifte op elkaar te laten aansluiten. Omdat de gemeente nu aan de vooravond van de 1^e gronduitgifte voor woningbouw in de Zeeheldenwijk staat, wordt de grondprijsstijging weer op een langjarig gemiddelde gezet zoals ook geadviseerd door diverse adviesbureaus zoals Metafoor.

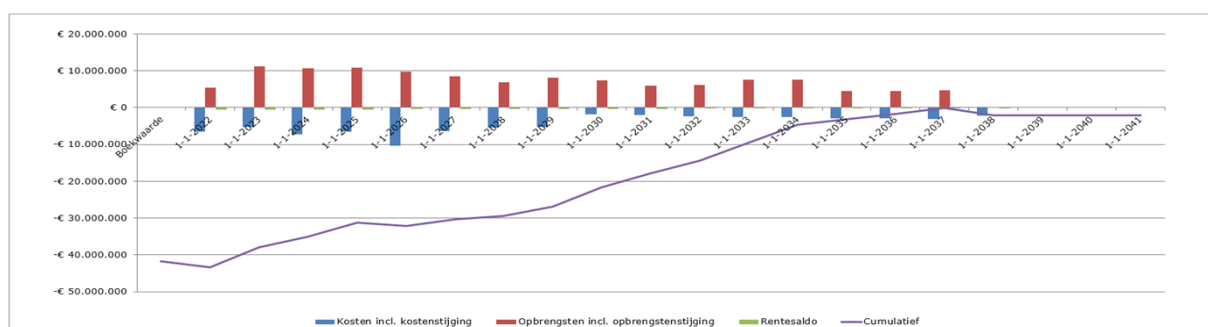
Met deze opbrengstenstijging wil de gemeente ook monitoren hoe de markt reageert op de gehanteerde grondprijzen in de gemeentelijke grondexploitatie. Door de vele onzekerheden in de markt is het moeilijker geworden om te adviseren over de ontwikkeling van grondprijzen op korte (en lange) termijn.

Parameter	Percentage
Rentevoet	1,33% per jaar (op basis van projectfinanciering)
Rentevoet contante waarde	2,00% per jaar
Opbrengstenstijging	2,00% per jaar (eerste 10 jaar)

5. Financiële resultaten

5.1. Fasering

In onderstaande grafiek is de kasstroom van de grondexploitatie Zeeheldenwijk weergegeven. Uitgangspunt van deze fasering is de start van uitgifte in het jaar 2022, waarna grotendeels gelijkmatig verdeeld gemiddeld 102 woningen per jaar worden uitgegeven.



Opvallend in deze kasstroom is de hoge boekwaarde die de grondexploitatie op dit moment heeft. Op dit moment is de grondexploitatie qua boekwaarde op het diepste punt. De grondexploitatie is daardoor zeer gevoelig voor eventuele rentestijgingen, en opbrengstenstijgingen en vertraging. Een jaar vertraging in gronduitgifte staat gelijk aan circa €400.000 extra rentekosten. De grondexploitatie is echter minder gevoelig voor prijsstijgingen aan kostenzijde, omdat een groot deel (40%) van de kosten al gemaakt / gerealiseerd zijn. Het zand voor ophoging is bijvoorbeeld al aangekocht, bovenwijkse investeringen zijn (bijna) gerealiseerd, fase 1 is bouwrijp gemaakt en de gronden zijn al verworven.

De laatste opbrengsten worden verwacht in het jaar 2037. Daarna kan het laatste deelgebied woonrijp worden opgeleverd en kan de grondexploitatie worden afgesloten per 31 december 2038.

5.2. Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit de uitgaven en inkomsten tot 30 september 2022. De boekwaarde is het geheel van het geïnvesteerde vermogen. Het geïnvesteerde vermogen is het saldo van gemaakte kosten inclusief rentebijgeschrijvingen min de gerealiseerde opbrengsten.

De boekwaarde per 30-09-2022 bedraagt

€41.731.256

Ten opzichte van 31-12-2020 is de boekwaarde gestegen met circa € 17.9 miljoen.

Deze boekwaardestijging komt voort uit het feit dat er is gestart met het ophogen en bouwrijp maken van de gronden.

5.3. Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn bedragen 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. Archeologische onderzoeken, planschade en overige onderzoeken

Tot deze kosten worden gerekend de kosten voor planschade, archeologische onderzoeken e.d.

De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op: **€2.642.600**

Op deze post is inmiddels circa €1.34 miljoen geboekt voor archeologisch onderzoek. Er is nog een bedrag beschikbaar van circa €0.85 miljoen om het archeologisch onderzoek af te ronden. Dit bedrag is geraamd op basis van het nog uit te voeren onderzoek en de daarbij behorende ramingen.

5.5. Bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken betekent dat men het maaiveld gaat bewerken voordat er met bouwen begonnen kan worden. Werkzaamheden kunnen zijn: grondverbetering, het aanbrengen van bouwwegen, het aanbrengen van rioleringsystemen, etc.

Woonrijp maken is het afwerken van het openbaar gebied voor uiteindelijk openbaar gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen zoals straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Voor het bouw- en woonrijp maken is een bedrag geraamd van **€42.215.904**

Deze €42,2 miljoen is opgebouwd uit de onderstaande posten

Kosten bodemsanering en grondwerken	€12.481.185
Bouw- en woonrijp maken	€29.734.719

De boekwaarde van deze posten is €5.6 miljoen. Dit zijn vooral de kosten voor het bouwrijp maken van de eerste fase van de Zeeheldenwijk.

De nominale kosten bouw- en woonrijp maken zijn gestegen ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie. Van circa €40.9 miljoen naar circa €42.2 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de stijgende prijzen in de markt van civiele werkzaamheden. In 2022 is het bouwrijp maken van de Zeeheldenwijk aanbesteed. Deze aanbesteding kwam hoger uit dan opgenomen was in de ramingen in de grondexploitatie 2021. De oorzaken hiervan zijn vertragingen bij het verkrijgen van vergunningen en het stilliggen van het werk door archeologische vondsten. Tegenover deze hogere kosten, heeft de gemeente extra zand aangekocht tegen lagere prijzen dan geraamd in de grondexploitatie 2021. Op deze wijze kon binnen de huidige instabiele grondstoffenmarkt zand voor een gunstige prijs worden aangekocht.

De overige civiele kosten zijn gestegen conform de prijsstijgingen die op dit moment geldend zijn in de markt van civiele werkzaamheden. De totale raming van “groen” is bijvoorbeeld gestegen van circa €4,1 miljoen naar circa €5.3 miljoen. De raming van “grijs” is gestegen van circa €13.5 naar circa €14,8 miljoen. De totale kosten voor het bouwrijp maken zijn echter afgenomen van €20,14 miljoen naar €18,90 miljoen. De oorzaak hiervan is gelegen in het goedkoper inkopen van zand zoals hierboven staat beschreven.

5.6 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 **€12.440.992**. In de herziene grondexploitatie 2021 was deze bijdrage geraamd op **€12.073.363**. Het investeringsbedrag is hoger geworden door een hogere bijdrage aan het eindgemaal en bijbehorende persleidingen (€0,2 miljoen). Een hogere toerekening door het negatieve / hogere aanbestedingsresultaat van de Urkerweg (€0,4 miljoen) is ook opgenomen. Het aan Zeeheldenwijk toerekenbaar deel van de bovenwijkse investeringen is daarnaast ook lager geworden, doordat de realisatie van de OV-hub niet meer wordt toegerekend aan de grondexploitatie Zeeheldenwijk (€0,2 miljoen). De realisatie van de OV-hub wordt nu een project dat volledig uit OV-gelden wordt betaald.

5.7 Gemeentelijk apparaats- en VTU kosten

Op basis van ervaringscijfers is voor de raming van de planontwikkelingskosten een capaciteitsplanning gemaakt voor het project, het projectteam en de planuitwerking gedurende de looptijd van de grondexploitatie. Hiervoor is een bedrag opgenomen van: **€22.195.289**

De boekwaarde voor de plankosten, d.d. 30-09-2022 bedraagt €9.109.402. Voor de resterende looptijd nog een budget beschikbaar van €13.085.887.

Op dit moment loopt een onderzoek om te onderzoeken of de plankosten binnen de Zeeheldenwijk toereikend zijn. Vooruitlopend op dit onderzoek zijn de plankosten verhoogd met €0.6 miljoen. Dit omdat de kosten voor de selectie en gunningsprocedures in het kader van de grondverkoop projectmatige bouw niet of onvoldoende waren opgenomen in de raming van de plankosten in de grondexploitatie 2021.

5.8 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**. Netto (kosten – opbrengsten) is een bedrag opgenomen voor tijdelijk beheer van **-€ 138.928**

5.9 Opbrengsten

Binnen de grondexploitatie van de Zeeheldenwijk is uitgegaan van grondprijzen, gerelateerd aan en gebaseerd op de grondprijzen van de gemeente Urk. De nominale grondprijzen zijn geïndexeerd met 6%. De opbrengstenstijging is langjarig gesteld op 2% per jaar, Voor de eerste 10 jaar vanaf 2022.

Het afgelopen jaar zijn 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.

In de kansen- en risicoanalyse is een bandbreedte opgenomen rondom de gehanteerde grondprijzen.

De totale nominale opbrengsten voor woningbouw zijn geraamd op **€86.735.578**

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., en waterwoningen.

De totale opbrengsten voor de voorzieningen zijn geraamd op **€12.476.912**

Bedrijfsgebieden

Langs de Zuidermeertocht en de ontsluitingsweg van Zeeheldenwijk is een gemengde zone voorzien. Deze zone fungeert als overgangsgebied tussen het naastgelegen bedrijvengebied Zwolsehoek en het woongebied van 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 **€6.475.060**

5.10 Fondsafrachten

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 bedrijfsterrein. In totaal bedraagt deze bijdrage €3.109.747. Deze bijdrage geldt als mogelijke resultaatneming bij afsluiting of winstname van de grondexploitatie. Omdat de grondexploitatie op dit moment negatief is, worden er vooralsnog geen fondsafrachten voorzien.

6. Risico's

Gedurende de exploitatieperiode kunnen de uitgangspunten, zoals die nu als basis hebben gediend, wijzigen. Dit is afhankelijk van interne en externe factoren. Externe factoren kunnen zich afspelen op zowel nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Deze factoren (extern) kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed. 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 op basis van een transparante budgettering en adequate kosten- en opbrengstenbewaking zijn essentieel.

Ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitatie 2022 is een kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse toont de robuustheid van de grondexploitatie aan. Deze kansen- en risicoanalyse is toegevoegd als bijlage bij deze bestuurlijke samenvatting. In deze kansen en risicoanalyse zijn ook de grootste kansen en risico's voor het project beschreven.

De bandbreedte van het resultaat van de grondexploitatie in deze Monte Carlo-simulatie is tussen €6,5 miljoen negatief en €6,2 miljoen positief. Dat betekent dat met het profiel van kansen en risico's 90% van de berekeningen binnen deze bandbreedte uitkomt. Het gemiddelde resultaat van de grondexploitatie uit de kansen- en risicoanalyse en de Monte Carlo-simulatie bedraagt circa €0,16 miljoen negatief.

Het huidige grondexploitatieresultaat is geraamd op circa €1,55 miljoen negatief. Dat ligt dus ruimschoots binnen de 90% waarschijnlijkheidscurve en dicht bij het gemiddelde van de Monte Carlo-simulatie. Gelet op de ligging binnen de bandbreedte en ten opzichte van het gemiddelde resultaat, kan worden geconstateerd dat de grondexploitatie, afgezet tegen de risico's, een realistisch beeld geeft van het financiële projectresultaat. Hierbij moet worden opgemerkt dat enige voorzichtigheid in dit stadium van planvorming noodzakelijk is. Op een aantal onderdelen zullen nadere onderzoeken moeten plaatsvinden en dienen zaken verder te worden uitgewerkt.

De bandbreedte van het resultaat van de grondexploitatie is in dit stadium van het project relatief groot. Relatief kleine wijzigingen in de totale kosten en opbrengsten hebben relatief een groot effect op het resultaat van de grondexploitatie.

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.

7. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (31-12-2038) van -€2.173.374. Het resultaat op contante waarde (1-1-2022) sluit eveneens met een nadelig saldo. Het saldo op contante waarde bedraagt -€1.522.142 negatief. Bij de jaarrekening 2022 zal een voorziening verwacht verlies getroffen worden tegen contante waarde (€1.522.142). Dit conform regelgeving van de commissie BBV.