

Zeeheldenwijk

Grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 VAN HISTORIE NAAR DE HUIDIGE SITUATIE	3
2. UITGEEFBAAR GEBIED EN PROGNOSE VAN UITGIFTE.....	4
2.1 UITGEEFBAAR GEBIED	4
2.2 PROGNOSE VAN UITGIFTE	5
3. BEREKENINGSMETHODIEK.....	5
4. PARAMETERS.....	5
5. FINANCIËLE RESULTATEN.....	6
5.1 FASERING.....	6
5.2 INBRENGWAARDE / BOEKWAARDE	6
5.3 VERWERVINGSKOSTEN	6
5.4 SLOOP, PLANSCHADE EN OVERIGE BEHEERSKOSTEN	6
5.5 ZETTINGSMAATREGELEN	6
5.6 VERHARDING, BRUGGEN EN WATER.....	6
5.7 GROEN EN OVERIGE KOSTEN	7
5.8 PLANONTWIKKELING EN VOORBEREIDING EN TOEZICHT	7
5.9 TIJDELIJK BEHEER	7
5.10 FONDSAFDRACHTEN.....	8
5.11 OPBRENGSTEN.....	8
6. FINANCIËLE ONZEKERHEDEN	8
7. RISICO'S	9
7.1 RENTE EN PARAMETERS.....	9
7.2 FASERING.....	9
7.3 BEGROTING VAN KOSTEN.....	9
7.4 BEGROTING VAN OPBRENGSTEN.....	9
8. RESULTAAT EN CONCLUSIE	10

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 hard gewerkt om alle gronden te verwerven, is de naamgeving van de gebiedsontwikkeling gewijzigd in Zeeheldenwijk. In januari 2021 is het herziene ontwerp bestemmingsplan Zeeheldenwijk in procedure gebracht. Dit ontwerp 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.

Sinds begin 2018 is de gemeente Urk eigenaar van alle agrarische gronden van het vastgestelde bestemmingsplan. Nu de gemeente Urk eigenaar van de gronden is of het kostenverhaal anderszins is verzekerd, komt de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling volledig voor risico en rekening van de gemeente Urk. Daarom wordt ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zeeheldenwijk voorgesteld om het destijds vastgestelde exploitatieplan Schokkerhoek in te trekken. 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 in haar vergadering van december vast. Omdat het ontwerp bestemmingsplan in januari 2021 wordt vastgesteld is de actualisatie van de grondexploitatie in overleg met de accountant uitgesteld naar de raadsvergadering van februari 2021. Gesteld kan worden dat de belangrijkste kosten- en opbrengstencomponenten en parameters in de grondexploitatie december 2019 in hoofdlijn hetzelfde zijn zoals deze in de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 zijn opgenomen.

1.2 Verschilanalyse grondexploitatie op hoofdlijn

In onderstaande tabel is weergegeven wat op hoofdlijnen de verschillen zijn tussen laatst vastgestelde grondexploitatie Zeeheldenwijk, december 2019 en de nu voorliggende grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020.

Verschillenanalyse	dec-19	feb-21	Verschillenanalyse dec- 19 vs feb 21 + = meer/ - = minder
Totaal kosten	€ 90.276.878	€ 93.195.403	€ 2.918.525
Totaal opbrengsten	€ 102.181.519	€ 105.126.895	€ 2.945.376
Resultaat nominaal	€ 11.904.641	€ 11.931.492	€ 26.851
Resultaat op eindwaarde	€ 5.498.649	€ 7.746.710	€ 2.248.061
Resultaat op contante waarde (01-01-2019 t.o.v. 01-01-2020)	€ 3.627.876	€ 5.213.314	€ 1.585.438

Figuur 1: verschillenanalyse 2019 t.o.v. 2020

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Extra verkeersveiligheidsmaatregelen aan de Urkerweg;
- het stedenbouwkundige ontwerp van deelgebied 1A (wonen) is gewijzigd en is qua omvang van deelgebied groter geworden;
- Het stedenbouwkundig ontwerp van het centrumgebied is gewijzigd en qua oppervlakte groter geworden;
- Een mogelijk nieuw eindgemaal is toegevoegd aan de lijst met bovenwijkse voorzieningen. Het betreft een globale raming op basis van kengetallen. Het is duidelijk dat er een nieuwe eindgemaal moet komen, maar hoe deze wordt ingericht en waar dit

eindgemaal komt, wordt op dit moment verder onderzocht. In de onderstaande toelichting worden de verschillen per kostencategorie verder toegelicht.

Bij het huidige resultaat moet worden opgemerkt dat dit resultaat is gevormd op basis van de tot nu toe bekende uitgangspunten. Met andere woorden: “de in 2020 geactualiseerde uitgangspunten hebben een gunstig effect gehad op het resultaat van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, december 2019’, waardoor de grondexploitatie Zeeheldenwijk nu een positiever resultaat laat zien ten opzichte van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, december 2019”.

1.3 Aanleiding actualisatie grondexploitatie

In de raadsvergadering van december 2019 is de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk’ herzien, belangrijkste doel van deze herziening was het borgen van de dekking voor de bovenwijkse voorzieningen, dit met het oog op de aanbesteding van de derde brug over de Urkervaart.

Conform de regelgeving van de commissie besluit begroting en verantwoording (hierna commissie BBV) moeten de gemeentelijke grondexploitaties minstens een keer per jaar worden herzien. Normaliter stelt de gemeenteraad de geactualiseerde grondexploitaties in haar vergadering van december vast. Het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk zal begin 2021 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. In overleg met de accountant is daarom besloten de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 in de raadsvergadering van februari 2021 te laten vaststellen. Zo sluit de grondexploitatie aan bij het bestemmingsplan “Zeeheldenwijk”.

2. Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte

2.1 Uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbare terrein voor wonen bedraagt 313.451 m². Het uitgeefbare terrein is onderverdeeld zoals hieronder aangegeven (tabel 1).

Tabel I Verdeling wonen	Aantal woningen	m2 uitgeefbaar
Koop		
Grondgebonden klein rij/hoek	123	17.990
Grondgebonden normaal rij/hoek	123	20.137
Grondgebonden groot rij hoek	245	44.632
Grondgebonden 2kap en vrijstaand	409	112.322
Grondgebonden geschikt voor ouderen	409	91.159
Gestapeld geschikt voor ouderen	82	6.647
Huur sociaal		
Grondgebonden geschikt voor ouderen	82	11.759
Gestapeld geschikt voor ouderen	82	3.066
Huur particulier		
Gestapeld geschikt voor ouderen	82	5.739
Totaal	1.635	313.451

Naast de functie wonen is er ook ruimte in het plan beschikbaar voor bedrijven en voorzieningen. Voor bedrijfsterreinen is 48.893 m² uitgeefbaar gebied gereserveerd en voor voorzieningen is dit 70.004 m². Hierin zijn bijvoorbeeld de uitgeefbare gronden voor een nieuwe kinderboerderij, scholen/sporthal/kinderdagverblijf, supermarkt, wijkgebouw, horeca/detailhandel, medisch cluster en voor voorzieningen ten behoeve van zorgpartijen opgenomen.

2.2 Prognose van uitgifte

Het uitbreidingsgebied Zeeheldenwijk wordt gefaseerd gerealiseerd. De bouwrijpe grond voor de eerste woningen, voorzieningen en bedrijven kunnen vanaf het jaar 2021 worden uitgegeven. De bouw van de eerste woningen, voorzieningen en bedrijven staat daarmee gepland vanaf het jaar 2022. De uitgifte van de gronden in het gehele plangebied is voorzien tot en met 2038. De uitgifte van de eerste fase woningbouw is gefaseerd tot 2024. In deze periode wordt naar verwachting de verkoop van bouwrijpe grond voor 370 woningen gerealiseerd.

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 31-12-2039), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie 1-1-2020. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2020. De vermelde bedragen zijn exclusief B.T.W.

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 1,33% (op basis van projectfinanciering). De renteparameters in de grondexploitatieberekening 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% per jaar gehanteerd. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor een prijsstijging gedurende de gehele looptijd van de grondexploitatie.

De genoemde index baseerden we 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.

De opbrengstenstijging is in de voorliggende exploitatie op 1,75% gesteld gedurende een periode van 10 jaar. Dit op basis van de geldende voorschriften BBV. De genoemde baseren we onder meer op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten.

Vanuit de huidige markt is de opbrengststijging voor de lange(termijn wellicht wat voorzichtig ingeschat. We gaan in onze grondexploitaties echter uit van een langjarig gemiddelde voor alle woningtypen en het is nog onzeker of de huidige prijsstijging zich voortzet in de komende jaren.

Parameter	Percentage
• Rentevoet	1,33% per jaar
• Rentevoet contante waarde	2,00% per jaar
• Opbrengstenstijging	1,75% per jaar (eerste 10 jaar)
• Kostenstijging	2,50% per jaar

5. Financiële resultaten

5.1 Fasering

Uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening is om met de geprognosticeerde grondverkoop in het jaar 2021 aan te vangen. De laatste gronden worden voorzien in het jaar 2038 te zijn verkocht. Na realisatie van de woningen moet het gebied woonrijp worden opgeleverd en is voorzien dat de grondexploitatie afgesloten kan worden per 31 december 2039.

5.2 Inbrengwaarde / boekwaarde

De inbrengwaarde / boekwaarde is bepaald tot 31 december 2019. 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 boekwaarde bedraagt € 23.816.809

5.3 Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn gelden opgenomen ter verwerving van de gronden in de Zeeheldenwijk, voor de ontsluiting op de Domineesweg en ter verwerving van gronden voor het wegnemen van hindercontouren, die over het vastgestelde bestemmingsplan Schokkerhoek zijn gelegen.

De verwerving van de nog een gering gedeelte van de eerstgenoemde gronden worden voorzien in 2026. De overige gronden zijn reeds verworven voor €18.887.985 en zijn opgenomen in de boekwaarde.

De, per 1-1-2020, nog te verrichten verwervingen zijn geraamd op een bedrag van € 5.985

5.4 Sloop, planschade en overige beheerskosten

Tot deze kosten worden gerekend de kosten voor verwijderen schouwpad, planschade archeologische onderzoeken e.d.. De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op €

2.527.600

5.5 Zettingsmaatregelen

Voor zettingsmaatregelen is een raming opgenomen tot een bedrag van € 11.928.098

5.6 Verharding, bruggen en water

Voor dit onderdeel is een raming van de kosten opgenomen van in totaal € 32.678.302

Deze kostenramingen zijn gebaseerd op enerzijds gedetailleerde kostenramingen van de uitgewerkte deelgebieden (hoofdinfrastructuur, fase 1a, fase 1c1 en 1c2) en anderzijds op een minder gedetailleerde kostenraming van de nog uit te werken deelgebieden van het plangebied Zeeheldenwijk.

Een belangrijk deel van deze geraamde kosten betreft de aanleg van wegen, trottoirs e.d.. Hiervoor zijn de kosten geraamd op € 19.421.412. Bij de herziening 2019 was hier een bedrag geraamd van €18.279.914.

Voor het realiseren van nieuwe watervoorzieningen zijn de kosten geraamd op € 4.225.249.

Bovenwijkse voorzieningen

Voor de aanleg van de 3^e brug en voor de overige bovenwijkse investeringen is een bijdrage vanuit de grondexploitatie Zeeheldenwijk aan deze investeringen geraamd van € 9.031.641,21 in de herziene grondexploitatie 2019 was deze bijdrage geraamd op € 8.186.759. Het investeringsbedrag is hoger geworden door de indexering van de kostenkengetallen, de extra verkeersveiligheidsmaatregelen aan de Urkerweg (€350.000) en het extra eindgemaal (€238.000)

Extra eindgemaal

Met de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk en Port of Urk is ook de afvoer van het afvalwater naar de zuivering een punt van aandacht. Uit overleg met het waterschap en berekening is onlangs gebleken door de toename van het afvalwater de huidige capaciteit van de bestaande eindgemaal niet volstaat. De ontwikkelingen hebben tot gevolg dat een nieuw eindgemaal nodig is. De investeringskosten worden op basis van kostenkengetallen globaal geraamd op €1.190.000.

De kosten zijn verdeeld op basis van het verwachte gebruik, namelijk:

- Port of Urk 60%;
- Zeeheldenwijk 20%;
- Zwolsehoek fase 5 10%;
- Bestaande stad 10%.

De kosten van het eindgemaal zijn voor €238.000 toegerekend aan de Zeeheldenwijk.

5.7 Groen en overige kosten

De raming voor de kosten van groenvoorzieningen en overige kosten (verlichting, speelterreinen, straatmeubilair, etc. bedraagt € 5.626.675

5.8 Planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

Op basis van ervaringscijfers is voor de raming van de planontwikkelingskosten een capaciteitsplanning gemaakt voor het project, het projectteam en de planuitwerking gedurende de nog resterende looptijd van de grondexploitatie. € 17.397.089

De boekwaarde voor de plankosten bedraagt € 4.016.579

5.9 Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer van in eigendom zijnde gronden in het plangebied Zeeheldenwijk (onder meer OZB, waterschapslasten) is een bedrag opgenomen van € 693.699

Daarnaast is rekening gehouden met pachtopbrengsten voor een bedrag van € -1.004.462

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 bedrijfsterreinen. In totaal bedraagt deze bijdrage € 3.385.930. Deze bijdrage geldt als resultaatneming bij afsluiting of winstname van het plan.

5.11 Opbrengsten

Binnen de grondexploitatie van de Zeeheldenwijk is uitgegaan van grondprijzen, gerelateerd aan en gebaseerd op de grondprijzen van de gemeente Urk. In deze grondexploitatie zijn de grondprijzen 2019 geïndexeerd met 1,75%. In het kader van de actualisatie 2019 heeft de gemeente Urk een extern grondprijzenadvies laten uitvoeren.

Het afgelopen jaar zijn daarnaast 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. Geadviseerd wordt om voor de herziening van 2021 en de vast te stellen grondprijzen 2022 opnieuw een grondprijzenadvies te laten uitvoeren door een extern bureau.

Het extern grondprijzenadvies is betrokken in de kansen en risicoanalyse van de geactualiseerde grondexploitatie.

De totale opbrengsten voor woningbouw zijn geraamd op € 86.175.788

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.

De totale opbrengsten voor de voorzieningen zijn geraamd op €11.935.371

Bedrijfsgebieden

Langs de Zuidermeertocht en de ontsluitingsweg is een gemengde zone voorzien. Deze zone fungeert als overgangsgebied tussen het naastgelegen bedrijvengebied Zwolsehoek en het woongebied binnen 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 € 5.358.413

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 (denk hierbij aan de huidige problematiek rondom stikstof en de economische effecten van Covid-19). 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 grondexploitatie 2020 is opnieuw een kansen- en risicoanalyse opgesteld. Hierin zijn de kansen en risico's, voornamelijk van interne factoren maar ook van externe

factoren, geïnventariseerd, gekwantificeerd en gewogen. Deze kansen- en risicoanalyse geeft een beeld van de robuustheid van de grondexploitatie en geven inzicht in de voornaamste (te beheers en) kansen en risico's. Het resultaat van de grondexploitatie zal zich, met 90% betrouwbaarheid, bevinden tussen de €2,32 miljoen positief en €9.51 miljoen positief. Het gemiddelde resultaat bedraagt circa € 5.90 miljoen positief. Ten opzicht van de risicoanalyse is de bandbreedte van het resultaat verlaagd. Dit komt onder andere doordat een aantal risico's is komen te vervallen dan wel is verkleind, bijvoorbeeld doordat zaken nader zijn onderzocht en of zijn opgenomen in de grondexploitatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan archeologie, PFAS en de stikstofdepositie.

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. De rapportage van de kansen- en risicoanalyse treft u in bijlage 3 van het college- en raadsvoorstel aan.

7. Risico's

7.1 Rente en parameters

Rente

Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 1,33%. Dit betreft projectfinanciering voor het project Zeeheldenwijk met een looptijd van 30 jaar, zodat risico's op dit vlak zoveel mogelijk worden vermeden.

Kostenstijging

De gehanteerde kostenstijging van 2.5% per jaar is reëel geraamd op basis van de huidige situatie in de kostenramingen van met name civiele werken.

Binnen de grondexploitatie is dit een gebruikelijke werkwijze. Hiermede worden risico's op dit vlak voorkomen. Bovendien wordt gerekend met deze kostenstijging gedurende de gehele looptijd van de Zeeheldenwijk.

Opbrengstenstijging

De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2019. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1,75% per jaar. Deze opbrengstenstijging geldt bovendien op basis van de voorschriften BBV slechts gedurende een periode van 10 jaar vanaf 1-1-2020.

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 voor het vastgoed.

7.3 Begroting van kosten

De begroting van kosten is gebaseerd op gedetailleerde kostenramingen en op basis van ervaringscijfers binnen (en buiten) de gemeente Urk.

7.4 Begroting van opbrengsten

Het risico dat ontwikkelingen op de woningmarkt 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 landelijk- en plaatselijke niveau zo goed mogelijk te worden gevolgd. Op basis hiervan dient adequaat te worden ingespeeld op de gevolgen voor de ontwikkeling en bouw in de Zeeheldenwijk.

8. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie Zeeheldenwijk 2020 sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (31-12-2039) van € € 7.746.710 (exclusief B.T.W.). De Contante waarde (1-1-2020) sluit eveneens met een voordelig saldo. Dit saldo op Contante waarde bedraagt € 5.213.314 **voordelig**.