

# Westgat, grondexploitatie 2025



## Inhoud

|     |                                    |   |
|-----|------------------------------------|---|
| 1   | Inleiding .....                    | 1 |
| 1.1 | Inleiding.....                     | 1 |
| 1.2 | Resultaat .....                    | 1 |
| 2   | Parameters & fasering .....        | 1 |
| 2.1 | Berekeningsmethodiek.....          | 1 |
| 2.2 | Parameters .....                   | 1 |
| 2.3 | Fasering .....                     | 2 |
| 3   | Opbrengsten .....                  | 2 |
| 4   | Kosten.....                        | 2 |
| 4.1 | Boekwaarde en totale kosten .....  | 2 |
| 4.2 | Bouw- en Woonrijpmaken .....       | 3 |
| 4.3 | Plankosten en overige kosten ..... | 3 |
| 5   | Kansen & risico's .....            | 3 |
| 6   | Resultaat en conclusie.....        | 3 |

## 1 Inleiding

### 1.1 Inleiding

Het Westgat is onderdeel van het bedrijventerrein Kamperhoek. Het Westgat is een van de oudste bedrijventerrein op Urk.

Een groot deel van het Westgat bevond zich in zeer slechte staat van onderhoud. Na vele plannen is vanaf het jaar 2017 gestart met de revitalisering van het bedrijventerrein. De gemeente Urk heeft de panden Westgat 2 tot en met 10 aangekocht. Deze panden zijn inmiddels door de gemeente Urk gesloopt. Daarnaast heeft het openbaar gebied een opknapbeurt gehad.

De gronden waar de eerder opstallen stonden zullen ontwikkeld worden voor woon-werk kavels. Dit om de revitalisatie van het Westgat af te ronden. In totaal is 3.018 m<sup>2</sup> grond beschikbaar voor deze functie. Om deze functie mogelijk te maken, moet de functies in het gebied aangepast worden. Het bestemmingsplan zal in het jaar 2026 worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit zodat de laatste civiele werkzaamheden in het jaar 2027 uitgevoerd kunnen worden. De gronden kunnen dan in het jaar 2027 worden verkocht. De revitalisering van het Westgat kan naar verwachting in 2027 worden afgerond.

### 1.2 Resultaat

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 547.913 op eindwaarde (Het jaar 2027). Op Contante waarde 01-01-2025 sluit de grondexploitatie met een verlies van € 516.310.

In 2024 sloot de grondexploitatie met een negatief resultaat van € 507.127. De grondexploitatie 2025 sluit met een verlies van € 516.310.

Voor het verlies (op NCW) zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden. Het voorstel is om deze verliesvoorziening te dekken vanuit de reserve grondzaken.

## 2 Parameters & fasering

### 2.1 Berekeningsmethodiek

In de grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaarde methode. Naast de rente wordt rekening gehouden met een stijging van kosten en opbrengsten. Het resultaat is als Eindwaarde 2027 (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (het jaar 2027), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De NCW is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 2025. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2025. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

### 2.2 Parameters

In de grondexploitatie worden verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren zoals rente, opbrengstenstijging, kostenstijging en rentevoet contante waarde.

In de onderliggende grondexploitatie is het rentepercentage gesteld op 2,0%. 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 2,0%.

Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd. De opbrengstenstijging is op 2,0% gesteld. Deze prijzen sluiten aan bij het grondprijzenbeleid en de cijfers

over kosten- en opbrengstenontwikkeling in de markt. Onderstaand wordt een overzicht weergegeven van de in de grondexploitatie gehanteerde parameters.

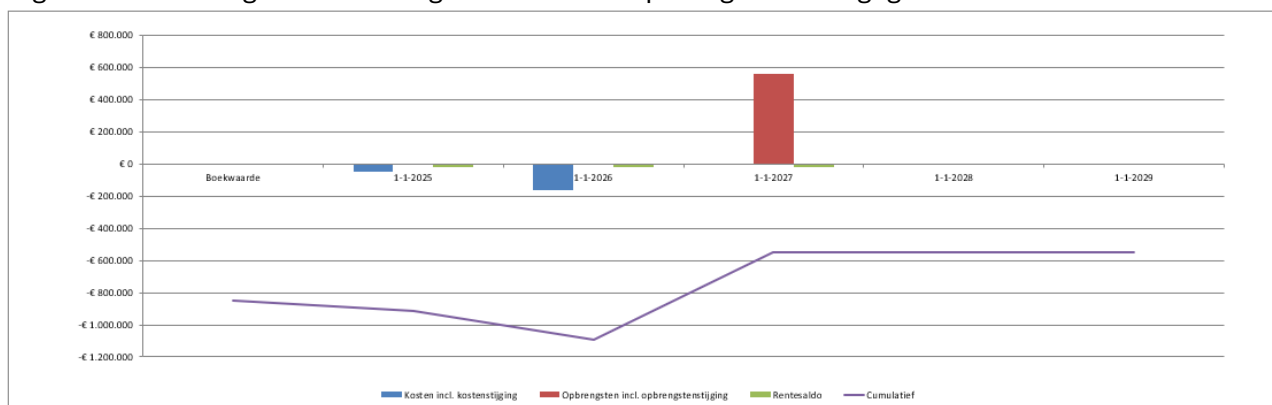
#### Overzicht paramaters

| Overzicht parameter       | Percentage |
|---------------------------|------------|
| Rentevoet                 | 2,0%       |
| Rentevoet contante waarde | 2,0%       |
| Opbrengstenstijging       | 2,0%       |
| Kostenstijging            | 2,5%       |

### 2.3 Fasering

In de grondexploitatie is gerekend met een fasering. In 2025 zal het bestemmingsplan/wijziging omgevingsplan Westgat worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit zodat in 2026 de werkzaamheden woonrijpmaken voor het plangebied kunnen worden afgerond. In 2027 kunnen de gronden worden uitgegeven.

In grafiek 2.1. is de globale fasering van kosten en opbrengsten weergegeven.



Grafiek 2.1, Ontwikkeling boekwaarde Westgat,

## 3 Opbrengsten

De opbrengsten zijn geraamd op € 535.980. Op het Westgat worden een viertal grote woon-werk locaties ontwikkeld met totaal 3.018 m<sup>2</sup> oppervlakte. De opbrengstenraming is gebaseerd op de vastgestelde grondprijzen 2025. De gemeente Urk heeft een subsidie ontvangen voor de revitalisering van de provincie Flevoland. Deze subsidie bedraagt € 381.973. De eindverantwoording voor deze subsidie is 28 december 2021 ingediend. Op 8 maart 2022 heeft de gemeente de subsidie vaststellingsbeschikking ontvangen van de provincie.

## 4 Kosten

### 4.1 Boekwaarde en totale kosten

De boekwaarde is bepaald tot 1 januari 2025. De boekwaarde per deze datum is het geheel van het geïnvesteerd vermogen (het geïnvesteerde vermogen is het saldo van al gemaakte kosten inclusief rentebijbeschrijving en al gerealiseerde opbrengsten). De inbrengwaarde voor dit complex bedraagt € 847.849. Deze boekwaarde bestaat uit het aankopen en sloop van de panden en de herinrichting van het openbaar gebied.

#### 4.2 Bouw- en Woonrijpmaken

Voor het bouwrijp maken van het gebied is een bedrag opgenomen van € 170.185.

Dit zijn historische kosten voor het opknappen van het gebied.

Voor het woonrijpmaken is een bedrag opgenomen van € 127.939.

Onder het woonrijpmaken vallen de volgende werkzaamheden: het aanbrengen van groen en bomen, het aanleggen van openbare verlichting, Het aanbrengen van extra ontsluitingen voor langzaam verkeer (voetgangs en fietsers) in het gebied.

#### 4.3 Plankosten en overige kosten

Op basis van ervaringscijfers is hier een bedrag opgenomen van € 315.524.

Dit bedrag is als volgt gespecificeerd:

| Soort kosten                                 | Bedrag    |
|----------------------------------------------|-----------|
| Opstellen ruimtelijke plannen                | € 23.603  |
| boekwaarde Gemeentelijke plankosten          | € 181.570 |
| boekwaarde Gemeentelijke (nog uit te voeren) | € 50.000  |
| Betaalde rente                               | € 60.351  |

### 5. Kansen & risico's

#### Rente

Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 2%. Gelet op de looptijd van het complex (tot 2027) zou het rentepercentage kunnen gaan stijgen. Een mogelijke beheersmaatregel voor dit risico is het afsluiten van een projectrente.

#### Kosten

De gehanteerde kostenstijging (2.5%) wordt toereikend geacht om risico's op dit vlak te voorkomen. Gezien de geschiedenis van de locatie is de kans op grond verontreinig aanwezig. De kwaliteit van de af te voeren grond is nog niet bekend. Deze volgt uit een milieu hygiënisch onderzoek.

De civiele kosten kunnen hoger uitvallen dan nu begroot. Dit omdat de huidige kosten zijn gebaseerd op kostenkengetallen. Deze zullen moeten worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp en worden aanbesteed. Hierdoor kunnen de civiele kosten stijgen. Om dit risico te verkleinen is er gerekend met een post onvoorzien.

#### Fasering

Er is een kans dat de grondexploitatie een langere looptijd heeft dan gepland. Dit omdat een aantal procedures zoals de bestemmingsplanwijziging en grondverkoop nog afgerond moeten worden. Gezien het feit dat de verwachte kostenstijging bijna gelijk is aan het rentepercentage wordt het financiële faseringsrisico minimaal geschat.

### 5 Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (01-01-2027) van € 547.913. Het resultaat op contante waarde (1-1-2025) is € 516.311 nadelig. Voor het negatieve resultaat netto contante waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden ten laste van de reserve grondzaken.