

Oranjewijk afronding

Grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting

gemeente Urk

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Parameters & fasering 3
   2.1. Berekeningsmethodiek en winstname 3
   2.2. Parameters 3
   2.3. Fasering 4
3. Opbrengsten 4
4. Kosten 5
   4.1. Boekwaarde en totale kosten 5
   4.2. Woonrijpmaken 5
   4.3. Bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdrage. 5
   4.4. Plankosten 5
5. Kansen en risico's 6
6. Resultaat en conclusie 6

1. Inleiding

In 2024 is de grondexploitatie voor de Oranjewijk voor het laatst geactualiseerd. Deze grondexploitatie sloot met een voordelig resultaat van € 4.842.260 op eindwaarde (2026). Het voordelige resultaat op contante waarde was € 4.562.970 (2024). Tot het vaststellen van de grondexploitatie 2024 is winst genomen tot een bedrag van € 4.414.032.

De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van € 4.755.242 op eindwaarde (2026). Het voordelige resultaat op contante waarde is € 4.570.591 (2025).

Alle bedragen in dit document zijn afgerond op hele euro's.

2. Parameters & fasering

2.1. Berekeningsmethodiek en winstname

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 2026 (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (2026), 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.

Op basis van de POC-methode wordt er elk jaar tussentijds winst genomen in een grondexploitatie, conform de regelgeving van de commissie BBV. Tot 31-12-2024 is in totaal € 4.414.032 winst genomen. In het jaar 2024 is er € 60.576 aan tussentijdse winst genomen. Deze winst is toegevoegd aan de reserve grondzaken. De restwinst van circa € 340.000 zal ook worden toegevoegd aan de reserve grondzaken.

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 bij de kosten- en opbrengsten gelijk. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de BBV-voorschriften op dit moment een percentage van 2,0%.

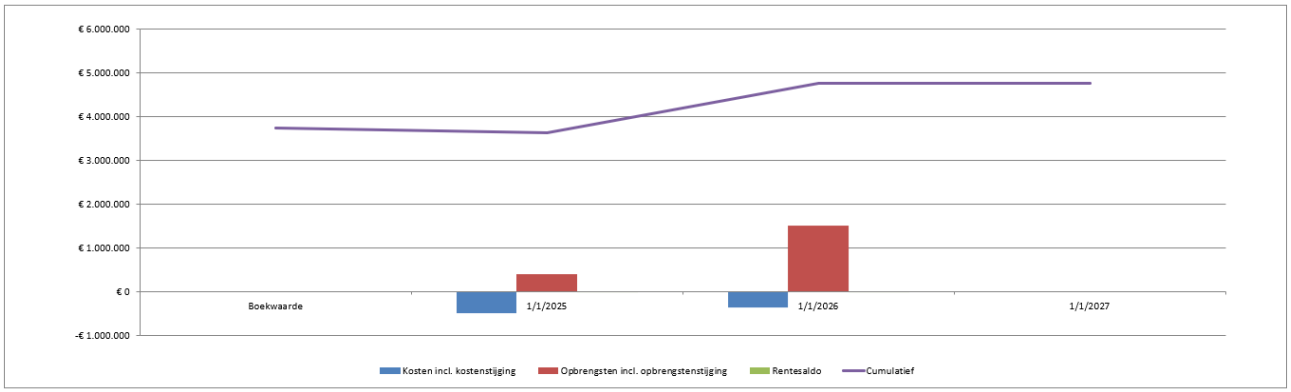
Binnen de grondexploitatie is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd. De opbrengstenstijging is op 2,0% gesteld. Deze prijzen sluiten aan bij het grondprijzenbeleid en de cijfers over kosten- en opbrengstenontwikkeling in de markt. Onderstaand wordt een overzicht weergegeven van de in de grondexploitatie gehanteerde parameters.

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

Tabel 2,1, parameters Oranjewijk

2.3. Fasering

Uitgangspunt in de grondexploitatie is dat de laatste gronden in 2026 verkocht worden.
In dit jaar zullen ook de laatste gronden woonrijpgemaakt worden. Dit zodat de grondexploitatie per 31-12-2026 kan worden afgesloten. In onderstaande grafiek is de fasering ook weergegeven.



Grafiek 2,1, fasering Oranjewijk (afronding)

3. Opbrengsten

De totale opbrengsten in de Oranjewijk zijn begroot op € 32.450.000. De meeste grondverkopen hebben inmiddels plaatsgevonden. In totaal zijn voor circa € 30.500.000 gronden verkocht in de Oranjewijk. Twee kavels van circa 4.700m² moeten nog worden verkocht. Deze twee kavels zijn bestemd voor het bouwen van 16 huurappartementen en 29 koopappartementen. Deze kavels hebben een grondwaarde van € 1.900.000 (prijspeil 2025). De totale opbrengstenstijging is geraamd op circa € 15.000 voor deze kavels. In 2025 zijn deze kavels gegund aan een partij. Hiervoor zijn inmiddels plannen ontwikkeld. Deze kavels zullen waarschijnlijk in 2026 worden overgeschreven bij de notaris. Dit is ook het moment dat de grondexploitatie afgesloten kan worden.

4. Kosten

4.1. Boekwaarde en totale kosten

De boekwaarde kosten is bepaald tot 31 december 2025. De boekwaarde is het geheel van alle kosten en opbrengsten. De totale boekwaarde bedraagt € 3.735.168.
De boekwaarde kosten is €26.818.264,09. De boekwaarde opbrengsten is € 30.553.432.

4.2. Woonrijpmaken

Vanaf het jaar 2025 is het bedrag voor woonrijpmaken begroot op € 155.000.
Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Post	Begroot	Boekwaarde eind 2024	Nog beschikbaar na 2024
Verharding/woonrijpmaken	€ 50.000	€ 20.675	€ 29.235
groenvoorziening	€ 105.000	€ 79.148	€ 25.852
Spelen en kunst	€ 40.000	€ 0	€ 40.000

Voor het woonrijpmaken van de Oranjewijk is nog een bedrag beschikbaar van € 95.000. Naar verwachting zijn deze bedragen voldoende om de laatste werkzaamheden in de Oranjewijk af te ronden.

4.3. Bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdrage.

Hierbij zijn gelden opgenomen voor aansluiting Oranjewijk op Zeeheldenwijk tot een bedrag van € 1.044.291.

Dit is de bijdrage van de Oranjewijk voor de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen, zoals de brug, de Michiel de Ruyter-allee en de Spuiweg.

4.4. Plankosten

Vanaf het jaar 2025 zijn de plankosten begroot op € 80.000. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen.

Post	**Begroot**	Boekwaarde 2024	Nog beschikbaar na 2024
Civiel toezicht (VTU)	€ 40.000	€ 16.266	€ 23.734
Plankosten	€ 40.000	€ 16.266	€ 23.734

De nog beschikbare plankosten Oranjewijk zijn daarmee nog circa € 47.000. Naar verwachting is dit bedrag voldoende om de laatste werkzaamheden in Oranjewijk af te ronden.

5. Kansen en risico’s

In dit hoofdstuk worden de risico’s van de ontwikkelingen van de Oranjewijk besproken.

Rente
Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 2,0%. Gelet op de looptijd van het complex (tot 2026) wordt verwacht dat dit percentage niet (of slechts beperkt) zal stijgen.

Kostenstijging en begroting van kosten
De gehanteerde kostenstijging (2,5%) wordt toereikend geacht om risico´s op dit vlak te voorkomen. De nog te maken kosten zijn veel gebaseerd op al gedane offertes. Daarnaast is er rekening gehouden met een post onvoorzien. Hiermee zijn alle risico’s voor eventuele onvoorziene kosten voorkomen.

Opbrengstenstijging en begroting van opbrengsten.
De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2025. Binnen de exploitatieberekening is rekening gehouden met een behoedzame opbrengstenstijging van 2,0%.

Alle gronden zijn gegund aan een partij. Deze is medio 2025 in verkoop gegaan met de appartementen. Naar verwachting kan binnenkort het koopcontract voor de resterende twee kavels gesloten worden. Hiermee is het verkooprisico minimaal.

6. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (31-12-2026) van € 4.755.243. Het resultaat op Contante waarde (1-1-2025) bedraagt € 4.570.59 voordelig. Gezien de geringe omvang van de nog te realiseren kosten en opbrengsten is de verwachting dat dit ook het resultaat van de grondexploitatie zal zijn.