

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

7 november 2024

Datum

13 september 2024

Zaaknummer

018464265

Portefeuillehouder

P.N. Middelkoop

Onderwerp

Herziening grondexploitaties 2024

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties;
2. De verliesvoorziening van Westgat te verhogen met €10.298 tot € 507.127 ten laste van de reserve grondzaken.
3. De verliesvoorziening van Zeeheldenwijk te verhogen met €2.849.991 tot €4.402.133 ten laste van de reserve grondzaken.
4. De verliesvoorziening Port of Urk te verlagen met €282.225 tot €1.530.142 ten gunste van de reserve grondzaken.
5. Een verliesvoorziening in te stellen voor Staartweg van € 354.724 ten laste van de reserve grondzaken.

Inleiding

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording (hierna BBV) worden de actieve grondexploitaties jaarlijks herzien.

Voor de navolgende complexen treft u de herziene grondexploitaties 2024 aan:

- Zwolsehoek, fase 5;
- Westgat;
- Port of Urk;
- Grex Staartweg;
- Oranjewijk (afrondding)
- Zeeheldenwijk

Beoogd resultaat / effect

Instemming met het vaststellen van de actieve grondexploitaties 2024 zodat de gemeente Urk beschikt over actuele grondexploitaties.

Argumenten

Zwolse Hoek 5

In december 2023 is de grondexploitatie Zwolse Hoek voor het laatst geactualiseerd. Deze actualisatie is gemaakt in een vorig Grexmodel. Deze grondexploitatie sloot met een voordelig resultaat op eindwaarde van €252.029,- (01-01-2026). Het voordelig resultaat op contante waarde (01-01-2023) was €243.075,-. In 2024 is de grondexploitatie in het huidige grondexploitiemodel



van de gemeente Urk berekend. Dit model laat de totale winst zien in plaats van enkel de nog te realiseren winst. Tot het vaststellen van de grondexploitatie 2023 was er winst genomen tot een bedrag van €1.465.788,-. Het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie was daarmee € 1.717.817,-. (inclusief genomen winst)

De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van € 1.601.697,- op eindwaarde (2025). Het voordelige resultaat op contante waarde is € 1.539.501,- (2024).

Het resultaat is iets verslechterd doordat de laatste civiel werkzaamheden iets duurder zijn geworden. Naar verwachting kan deze grondexploitatie in het jaar 2025 worden afgesloten.

Grex Westgat

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 548.930 op Eindwaarde (Het jaar 2027). Op Contante waarde 01-01-2024 sluit de grondexploitatie met een verlies van € 507.127. Voor het verlies Netto contante waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden. Het voorstel is om deze verliesvoorziening voorlopig te dekken vanuit de reserve grondzaken. Dit volgens de regelgeving van de BBV.

Port of Urk

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie 2024 sluit op een bedrag contante waarde 01-01-2024 van € 1.530.142 (negatief). De grondexploitatie 2023 liet een negatief resultaat zien van € 1.812.367 (contante waarde 01-01-2023). De grondexploitatie sluit € 300.000 (afgerond) positiever dan de grondexploitatie 2023. In de bestuurlijke samenvatting van de grondexploitatie staat beschreven waardoor dit resultaat verbeterd is. De verliesvoorziening Port of Urk moet verlaagd worden met het eerdergenoemde bedrag, dit komt ten gunste van de algemene reserve grondzaken.

In 2023 is gestart met het bouwrijpmaken van de eerst fase van Port of Urk. In oktober van ditzelfde jaar is gestart met de uitgifte van de gronden. Op dit moment is 210.000m² bedrijfsgronden in uitgifte. Hiervan is 100.000m² toegewezen aan een twintigtal bedrijven. De verwachting is dat de eerste bedrijfskavel begin 2025 geleverd zullen worden bij de notaris.

Grex Staartweg

23 september 2021 heeft de gemeente Urk de opstallen en gronden aan de Staartweg 18 aangekocht. In 2021 is er een grondexploitatie voor dit perceel vastgesteld. Deze grondexploitatie was gericht op het ontwikkelen van een tweetal kavels. Dit op basis van de structuurvisie 2035+ Deze grondexploitatie is in 2023 herzien. Op basis van deze grondexploitatie werd een winst verwacht van € 143.195 (NCW 2023).

In de raadsvergadering van mei 2023 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om te onderzoeken of Staartweg 18 een mogelijke locatie is voor stichting De Rentmeester (hierna de Rentmeester). In 2024 heeft het college een principebesluit genomen om de locatie Staartweg 18 te reserveren voor de rentmeester. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een reserveringsovereenkomst die door beide partijen is ondertekend.

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 354.724 op Eindwaarde (2028). Op Contante waarde 01-01-2024 sluit de grondexploitatie met een verlies van 321.284 Voor het verlies Netto contante waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden. Het voorstel is om deze verliesvoorziening (voorlopig) te dekken vanuit de reserve grondzaken.

Oranjewijk (afrondding)

In december 2023 is de grondexploitatie Oranjewijk voor het laatst geactualiseerd. Deze



actualisatie is gemaakt in een vorig Grexmodel. Zoals eerder beschreven Deze grondexploitatie sloot met een voordelig resultaat op eindwaarde van € 728.540,- (01-01-2026). Het voordelig resultaat op contante waarde (01-01-2023) was € 686.519,-. Tot het vaststellen van de grondexploitatie 2023 was er winst genomen tot een bedrag van € 4.159.886,-. Het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie was eigenlijk circa € 4.888.426,- in 2023.

In 2024 is de grondexploitatie in het huidige grondexploitatiemodel van de gemeente Urk berekend. Dit model laat de totale winst zien in plaats van enkel de nog te realiseren winst. De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van € 4.842.260 op eindwaarde (2026). Het voordelige resultaat op eindwaarde is € 4.562.970,- (2024).

In de Oranjewijk zijn nog een tweetal kavels te koop. Naar verwachting zullen deze kavels in het jaar 2026 geleverd worden bij de notaris. Na verkoop van deze kavels kan deze grondexploitatie gesloten worden.

Zeeheldenwijk:

De grondexploitatie Zeeheldenwijk is 2022 herzien. Deze herziening sloot op een negatief bedrag op contante waarde van €1.552.142 (01-01-2022). Door technische redenen is de grondexploitatie Zeeheldenwijk in het jaar 2023 niet herzien.

De voorliggende grondexploitatie 2024 sluit op een negatief bedrag op contante waarde van € 4.402.133. Het resultaat van de grondexploitatie is met circa €3 mln. gedaald Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het verwerken van het woonprogramma 2.0. Hierdoor is een socialer programma opgenomen in de grondexploitatie. Dit programma heeft een lagere grondwaarde dan het eerdere vastgestelde woonprogramma. In de bestuurlijke samenvatting is in detail toegelicht waardoor het resultaat veranderd is.

Voor het verlies moet conform de regelgeving van de commissie BBV een verliesvoorziening worden getroffen ten laste van de reserve grondzaken.

Evaluatie

De grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien. In november 2025 zullen de herziene grondexploitaties 2025 worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Kosten, baten, dekking

Volgens de kaders gesteld in de vast te stellen grondexploitaties.

Bijlage

Herziene grondexploitaties met bestuurlijke toelichting.



Burgemeester en Wethouders van Urk,

B. Jaspers Faijer, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

018464265

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 7 november 2024

gezien het advies van Commissie I d.d. 16 oktober 2024

besluit:

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties;
2. De verliesvoorziening van Westgat te verhogen met €10.298 tot € 507.127 ten laste van de reserve grondzaken.
3. De verliesvoorziening van Zeeheldenwijk te verhogen met €2.849.991 tot €4.402.133 ten laste van de reserve grondzaken.
4. De verliesvoorziening Port of Urk te verlagen met €282.225 tot €1.530.142 ten gunste van de reserve grondzaken.
5. Een verliesvoorziening in te stellen voor Staartweg van € 354.724 ten laste van de reserve grondzaken.

Urk, 7 november 2024,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,