Staartweg 18, Grondexploitatie



Inhoud

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

1 Inleiding

1.1 Inleiding

23 september 2021 heeft de gemeente Urk de opstallen en gronden aan de Staartweg 18 aangekocht. In 2021 is 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 positief resultaat verwacht van € 143.195 (netto contante waarde 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. Bij het sluiten van deze overeenkomst is gesteld dat de financiële kaders zouden worden uitgewerkt in de Herziene grondexploitatie 2025. Deze kaders zullen in dit stuk verder worden toegelicht.

1.2 Resultaat

In 2024 is de grondexploitatie Staartweg voor het laatst herzien. Deze grondexploitatie sloot met een negatief resultaat van € 354.724 op Eindwaarde (het jaar 2028). Op Contante waarde (01-01-2024) sloot de grondexploitatie met een verlies van € 321.284.

De herziene grondexploitatie Staartweg 2025 sluit met een negatief resultaat van € 345.871 (het jaar 2028. Op contante waarde (01-01-2025) sluit de herziene grondexploitatie met een resultaat van € 319.531. Voor het verlies op Contante Waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden. Deze verliesvoorziening kan gedekt worden vanuit de reserve grondzaken. Gezien de verbetering van het resultaat betekend dit dat een deel van de gevormde verliesvoorziening kan vrijvallen ten gunste van 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 2028 (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (2028), 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

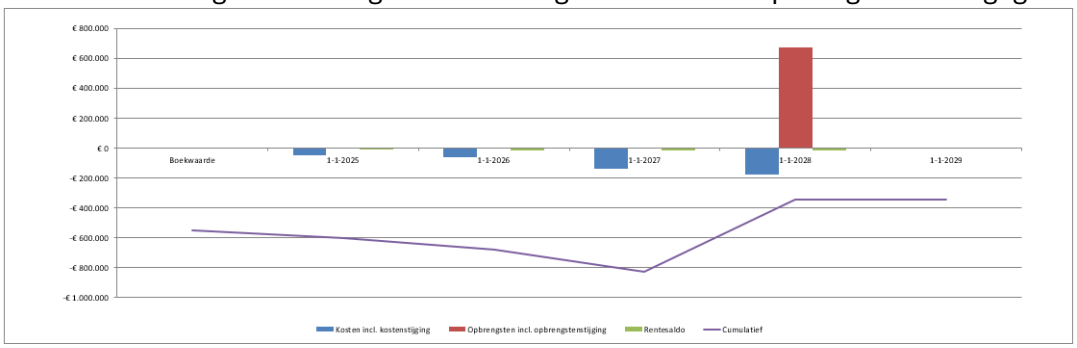
Overzicht parameter	Percentage
Rentevoet	2,0%
Rentevoet contante waarde	2,0%
Opbrengstenstijging	2,0%
Kostenstijging	2,5%

2.3 Fasering

De Rentmeester heeft de gronden twee jaar in reservering gekregen. In deze periode, tot het jaar 2026, zullen de ruimtelijke plannen verder uitgewerkt moeten worden. De gronden kunnen dan in het jaar 2027 bouwrijp gemaakt worden. Dit zodat de gronden in het jaar 2028 in verhuur gegeven kunnen worden.

Het gaat hier om een globale fasering. De fasering is afhankelijk van het tempo waarin stichting “De Rentmeester” hun plannen kan uitvoeren.

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



Grafiek 2.1,fasering staartweg

3 Opbrengsten

De gronden zullen in bezit blijven bij de gemeente Urk. De gemeente Urk zal deze gronden verhuren aan de Rentmeester. In totaal verhuurd de gemeente Urk 2.830m^2 aan De Rentmeester. Deze gronden hebben een waarde van € 178,90 per m^2 op basis van de grondprijs maatschappelijke doeleinden. De totale grondwaarde van het perceel is € 506.287.

In de motie van mei 2023 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om te onderzoeken om op deze locatie meerdere maatschappelijke partijen samen te brengen. Naast het perceel dat is toegewezen aan de Rentmeester is een perceel beschikbaar van 1.226 m^2 voor andere maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment is het nog niet duidelijk hoe dit perceel wordt ingezet. Daarom is in de grondexploitatie vanuit het voorzichtigheidsprincipe bij deze kavel gerekend met een lagere grondprijs. De grondopbrengst waarmee is gerekend is € 137.810.

De totale opbrengst bedraagt daarmee € 644.097 (prijspeil 2025).

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 rentebijschrijving en al gerealiseerde opbrengsten). De inbrengwaarde voor dit complex bedraagt € 562.223. Deze boekwaarde bestaat uit het aankopen van het pand en de sloop van dit pand en rente.

4.2 Bouw- en Woonrijpmaken

Voor het bouwrijp maken van het gebied is een bedrag opgenomen van € 132.000.
Onder het bouwrijp maken van gronden vallen de volgende werkzaamheden: voorbelasting, aanleggen van riolering en het aanbrengen van verharding.

Voor het woonrijpmaken is een bedrag opgenomen van € 90.600.
Onder het woonrijpmaken vallen de volgende werkzaamheden: het aanbrengen van groen en bomen, het aanleggen van openbare verlichting, het ontmantelen van kabels en leidingen en de overige inrichting van de openbare ruimte.

4.3 Bovenwijkse voorzieningen

Voor de randweg is op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid een gedeelte toegerekend aan deze gebiedsontwikkeling. Het bedrag dat is toegerekend is € 30.000.

4.4 Plankosten en overige kosten

Op basis van ervaringscijfers is hier een bedrag opgenomen van € 139.754.
Dit is als volgt opgebouwd:

Soort kosten	Bedrag
Opstellen ruimtelijke plannen	€ 51.500
Gemeentelijke plankosten	€ 60.000
Kosten tijdelijk beheer	€ 15.000
Betaalde rente	€ 28.314

5 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 2028) zou het rentepercentage kunnen gaan stijgen. Een mogelijke beheersmaatregels 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.

Opbrengsten
In deze grondexploitatie is gerekend met de opbrengsten voor maatschappelijke voorzieningen. Het plan van de rentmeester is op dit moment nog niet definitief. Het kan zo zijn dat het plan niet doorgaat. Er zijn diverse opties mogelijk om het plot dan toch te ontwikkelen. Gedacht kan worden aan het gunnen aan een andere partij, of het plot te gebruiken voor woningbouw.

Fasering
Er is een kans dat de grondexploitatie een langere looptijd heeft dan gepland. Dit omdat de planning zal moeten aansluiten bij Gezien het feit dat de verwachte kostenstijging bijna gelijk is aan het rentepercentage wordt het financiële faseringsrisico minimaal geschat.

6 Resultaat en conclusie
De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (31-12-2028) van € 345.871 (exclusief Btw). Het resultaat op contante waarde (1-1-2025) is €319.531 nadelig. Voor het negatieve resultaat netto contante waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden ten laste van de reserve grondzaken.