Grondexploitatie Staartweg

Gemeentelijke grondexploitatie, bestuurlijke toelichting



Inhoudsopgave

.....1
1. Inleiding 3
1.1 Onderdelen van grondexploitatiecomplex 3
2. Uitgangspunten 3
2.1 Kosten 3
2.2 opbrengsten en uitgeefbare kavels. 3
2.3. Resultaat 5
3. Berekeningsmethodiek 5
4. Parameters 5
5. Financiële resultaten 6
5.1 Fasering 6
5.2 Inbrengwaarde 6
5.3. Sloopwerkzaamheden 6
5.4 Bouw- en woonrijp maken 6
5.4 Overige kosten 6
5.5. Bovenwijkse voorziening 6
5.6 Voorbereiding en toezicht planuitvoering 6
5.7 Opbrengsten 6
5.8 Fondsen en opslagen 7
6. Financiële onzekerheden 7
7. Risico's 7
7.1 Rente en overige parameters 7
7.2 Fasering 7
7.3 Risico's begroting van kosten 8
7.4 Risico's begroting van opbrengsten 8
8. Resultaat en conclusie 8

1. Inleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders (hierna het college) heeft in zijn vergadering van 18 augustus 2020 besloten om mee te bieden op de opstallen aan de Staartweg 18. Deze bieding heeft de gemeente Urk gewonnen. 23 september 2021 is de gemeente Urk eigenaar geworden van de percelen. Op 10 december 2020 is de grondexploitatie voor deze ontwikkeling vastgesteld. Deze grondexploitatie is op 15 december 2022 herzien. Op basis van deze grondexploitatie was de verwachte winst € 228.881 (Netto contante waarde 01-2022). In de nu opgestelde grondexploitatie is de verwachte winst € 143.195 (Netto contante waarde 01-2023).

1.1 Onderdelen van grondexploitatiecomplex

Een grondexploitatiecomplex (hierna grex) is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Een grex moet volgens de commissie BBV ten minste de volgende onderdelen hebben:

a) Een kaart van het complex;
b) Een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het complex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte;
c) Een grondexploitatiebegroting.

In deze bestuurlijke toelichting wordt het grondexploitatiecomplex verder toegelicht. .

2. Uitgangspunten

2.1 Kosten

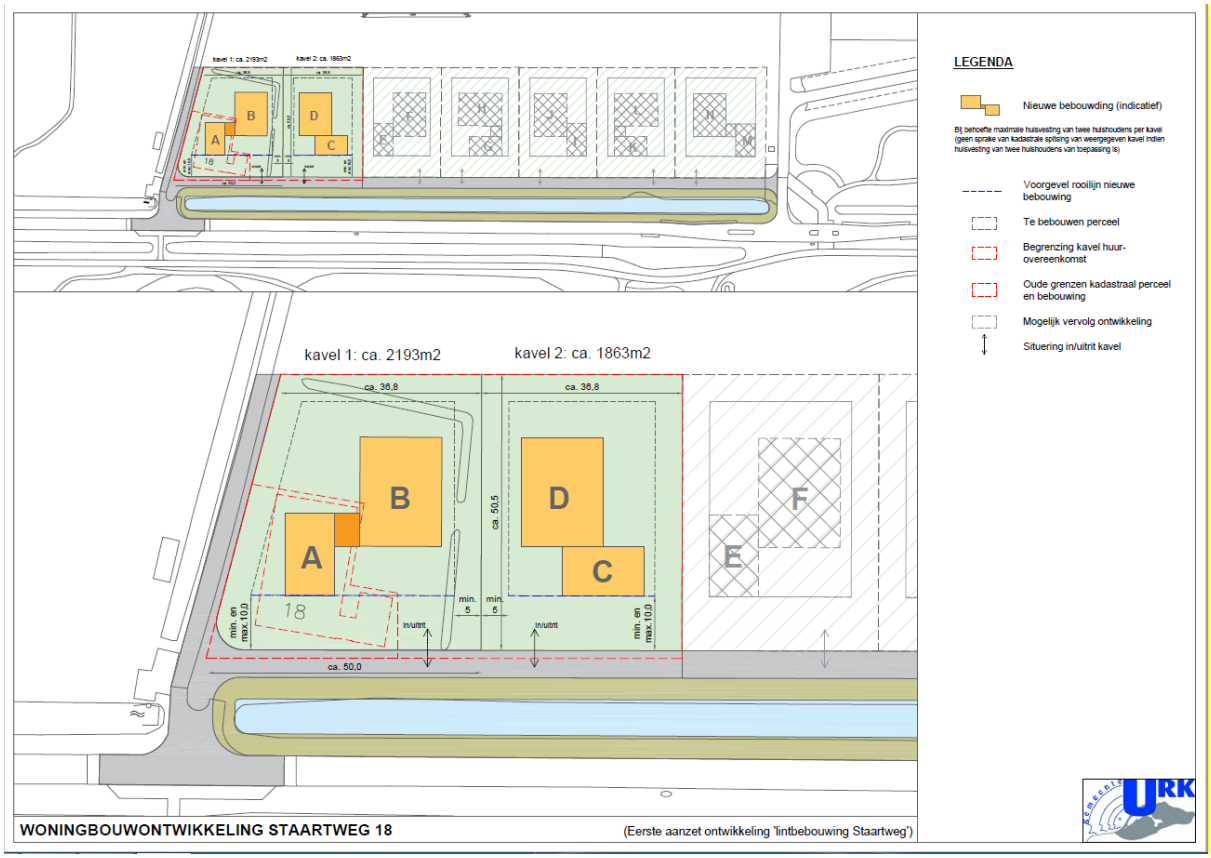
De raming van kosten en opbrengsten en het verwachte resultaat ziet er als volgt uit.

Kosten

Totale boekwaarde (per 01-10-2023)	**€ 555.537**
Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 269.100
Overige kosten	€ 60.376
Plankosten, kosten voorbereiding toezicht en uitvoering	€ 120.000
Totale kosten (prijspeil 01-01-2023)	**€ 1.005.013**

2.2 opbrengsten en uitgeefbare kavels.

In totaal wordt er een gebied ontwikkeld van 4.056 m². De stedenbouwkundige verkaveling is weergegeven op onderstaande afbeelding.



In het ruimtelijke beleid van de gemeente Urk (Geactualiseerde Structuurvisie Urk 2035+, vastgesteld op 4 juli 2019) is de zone langs de Staartweg opgenomen als opgave ten behoeve van het woon- en voorzieningen gebied. Het streven is om de ruimtelijke belevingswaarde van de zone langs de Staartweg door middel van een ‘lintbebouwing’ te versterken. Door een ‘lintbebouwing’ ontstaat er een betere overgang tussen het bosgebied aan de noordzijde van de Staartweg en het bestaande woon- en voorzieningengebied aan de zuidzijde. In het beleid is eveneens aangegeven dat ingezet dient te worden op de ontwikkeling van grote kavels die een landelijke uitstraling moeten krijgen. De oriëntatie is hierbij gericht op de Staartweg. In een latere fase kan de ‘lintbebouwing’ langs de Staartweg gecombineerd worden met het wonen aan de randen van het bos (opgave het ‘boswonen’ uit de Structuurvisie). Na realisatie van de volledige ‘lintbebouwing’ zal de Staartweg zelf naar aanleiding van de geschetste ontwikkeling een andere uitstraling moeten krijgen, die aansluit bij functies die gevestigd zijn en worden langs de weg (een meer binnen de bebouwde kom uitstraling). De nieuw te realiseren kavels worden niet rechtstreeks ontsloten op de Staartweg. De kavels worden aangesloten op een parallel aan de hoofdstructuur nieuw aan te leggen erfontsluitingsweg.

De schaal en maat van de kavels zijn afwijkend (groter) ten opzichte van gemiddelde kavelsoppervlaktes ten behoeve van vrijstaande woningen. Voor dit gebied is uitgegaan van een grote omvang zodat er een betere aansluiting met het omliggende gebied gemaakt kan worden en er invulling kan worden gegeven aan het thema ‘landelijk’. Daarnaast is de omvang gerelateerd aan de diepte van de percelen (een passende breedte en diepte verhouding).

Ten aanzien van de invulling van het vastgoed zijn twee mogelijke invullingen denkbaar:

1. Maximaal één reguliere woning met een grote aangekoppelde bijbehorende ruimte, die bijvoorbeeld ingevuld kan worden voor hobbymatige activiteiten of een beroep en bedrijf aan huis.

2. Maximaal één reguliere woning met aangekoppelde bijbehorende ruimte, die ingevuld kan worden met maatschappelijke functies en/of maatschappelijke woonvoorziening (specifiek wonen)

Ten aanzien van de aspect beeldkwaliteit zal er voorafgaand aan een eventuele uitgifte van de gronden criteria opgesteld moeten worden die inherent zijn aan de verkrijgen van een landelijke uitstraling.

Opbrengsten
De raming van de opbrengsten uit de verkoop van gronden zijn geraamd op € 1.156.151
De grondprijs is bepaald met behulp van de comparatieve grondprijsbenadering. De grondprijs zal bij start uitgifte onderbouwd worden met een grondprijzenadvies.

2.3. Resultaat

Resultaat

Het nominale resultaat is	€ 151.138
Het resultaat op eindwaarde (01-01-2030) is	€ 164.486
Het resultaat Netto Contante waarde (01-01-2022) is	€ 143.195

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 resultaat van de grondexploitatieberekening is als Eindwaarde (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) gepresenteerd. De eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar (per 01-01-2030), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie 1-1-2023. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2023. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

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 2%. 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%.

Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd, de opbrengstenstijging is op 2,0 % gesteld. Deze percentages sluiten aan bij het grondprijzenbeleid en de cijfers over kostenontwikkeling in de markt.

Parameter	Percentage per jaar
• Rentevoet	2,0 %
• Rentevoet contante waarde	2,0 %
• Opbrengstenstijging	2,5 %

• Kostenstijging	2,5 %

5. Financiële resultaten

5.1 Fasering

Uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening is dat de gronden in het jaar 2028 en 2029 worden uitgegeven. De opstallen zijn inmiddels gesloopt. In 2028 zal het gebied bouwrijp gemaakt worden. De grondexploitatie kan dan per 01-01-2030 worden afgesloten.

5.2 Inbrengwaarde

De inbrengwaarde/boekwaarde is bepaald tot 1 oktober 2023. 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 € 555.537

5.3. Sloopwerkzaamheden

De sloopwerkzaamheden zijn in 2020 uitgevoerd. De kosten van sloop zijn onderdeel van de boekwaarde.

5.4 Bouw- en woonrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het gebied is een bedrag opgenomen van € 148.500
Onder het bouwrijp maken van gronden vallen de volgende werkzaamheden: voorbelasting, aanleggen van riolering, het aanbrengen van verharding en bodemonderzoeken.

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.

5.4 Overige kosten

Binnen de grondexploitatie zijn gelden opgenomen voor aankoop gronden, het aanpassen van het bestemmingsplan en voor aankoop van gronden tot een bedrag van
€ 60.376

5.5. Bovenwijkse voorziening

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

5.6 Voorbereiding en toezicht planuitvoering

Op basis van ervaringscijfers is hier een bedrag opgenomen van € 120.000

5.7 Opbrengsten

Binnen de exploitatieberekening van de “Staartweg’ is uitgegaan van marktconforme prijzen, gerelateerd aan de grondprijzen binnen de overige ontwikkelingsgebieden van de gemeente Urk.

De gehanteerde grondprijzen zijn afgestemd op het gehanteerde woning-bouwprogramma binnen het exploitatiegebied. De totale opbrengst wordt

geraamd op maximaal € 1.156.151

5.8 Fondsen en opslagen

Buiten de exploitatieberekening is rekening gehouden met een gemiddelde bijdrage van €9.08 per vierkante meter voor bovenplanse kosten.
In totaal bedraagt deze bijdrage €36.828.

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. Deze zijn een gegeven. 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 voorliggende grondexploitatie is een aantal risicofactoren bekeken. Deze treft u hierna aan.

7. Risico's

7.1 Rente en overige parameters

Rente
Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 2%. Gelet op de looptijd van het complex (tot 2030) zou het rentepercentage kunnen gaan stijgen. Een mogelijke beheersmaatregel voor dit risico is het afsluiten van een projectrente.

Kostenstijging
De gehanteerde kostenstijging (2.5%) wordt toereikend geacht om risico´s op dit vlak te voorkomen.

Opbrengstenstijging
De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2023. Binnen de exploitatieberekening is rekening gehouden met een behoedzame opbrengstenstijging van 2,0%. Deze sluit aan bij het grondprijzenbeleid en de marktontwikkelingen van dit moment.

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 vastgoed.

7.3 Risico's begroting van kosten

De begroting van kosten is gebaseerd op basis van ervaringscijfers binnen de gemeente Urk. Gezien de geschiedenis van de locatie is de kans op grondverontreiniging aanwezig. De kwaliteit van de af te voeren grond is nog niet bekend. Deze volgt uit een milieu hygiënisch onderzoek.
De kosten voor de aansluiting op de bestaande kruising kunnen hoger uitvallen door een andere invulling van deze aansluiting.

7.4 Risico’s begroting van opbrengsten

Het risico dat ontwikkelingen op de markt 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 bouw van het complex Staartweg.

8. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (01-01-2030) van € 164.486 (exclusief btw). Het resultaat op contante waarde (1-1-2023) bedraagt € 143.195 voordelig.