

Zeeheldenwijk

Grondexploitatie 2024, bestuurlijke samenvatting

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1. Van historie naar de huidige situatie 3
   1.2. Financieel resultaat 3
   1.3. Verschillen grondexploitatie 2022 en 2024 4
2. Berekeningsmethodiek 7
3. Parameters 7
   3.1 Renteparameters 7
   3.2 Kostenstijging 7
   3.3 Opbrengstenstijging 7
4. Opbrengsten Zeeheldenwijk 9
   4.1. Uitgeefbaar gebied 9
   4.2. Prognose van uitgifte 10
   4.3. Opbrengsten per categorie 11
5. Kosten en fasering 13
   5.1. Fasering 13
   5.2. Boekwaarde 13
   5.3. Verwervingskosten 14
   5.4. Archeologische onderzoeken, planschade en overige onderzoeken 14
   5.5. Bouw- en woonrijp maken 14
   5.6. Bovenwijkse voorzieningen 15
   5.7. Gemeentelijk apparaats- en VTU kosten 15
   5.8. Tijdelijk beheer 16
6. Risico´s 16
7. Resultaat en conclusie 16

1. Inleiding

1.1. Van historie naar de huidige situatie

Op 22 februari 2007 is het bestemmingsplan Waterschapswijk vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werden de Urker ambities op het gebied van wonen en werken vastgelegd voor een reeks van jaren, leidend tot de vaststelling van het bestemming- en exploitatieplan Schokkerhoek op 29 juni 2017. Sindsdien is er hard gewerkt om alle gronden te verwerven en is de naam van de gebiedsontwikkeling gewijzigd in Zeeheldenwijk. Op 20 mei 2021 is het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk vastgesteld door de gemeenteraad. Dit herziene bestemmingsplan is na een procedure bij de Raad van State op 3 augustus 2022 onherroepelijk geworden.

In 2023 is gestart met het bouwrijpmaken van de eerste fase van de Zeeheldenwijk. Deze werkzaamheden zijn afgerond. De gronden in de eerste fase zijn grotendeels verkocht. Ook de eerste woningen zijn opgeleverd. Naar verwachting zal het grootste deel van deze eerste woningen (200 woningen) begin 2025 worden opgeleverd door de projectmatige bouwers en de woningbouwvereniging.

Ook heeft de uitgifte plaatsgevonden van het eerste deel van de overgangszone. Deze bedrijfsgronden zijn allemaal in reservering gegeven. De verwachting is dat deze bouwrijpe gronden in 2025 zullen passeren bij de notaris.

In het jaar 2023 en 2024 zijn het masterplan Zeeheldenwijk en het programma wonen 2.0 vastgesteld. De financiële gevolgen van deze beleidsstukken zijn verwerkt in deze grondexploitatie.

In 2024 wordt de laatste hand gelegd aan de voorbereidingen van de tweede fase van de Zeeheldenwijk. Dit betreffen het deelgebied de Akkers en het Centrumgebied. Het stedenbouwkundig plan voor deze tweede fase is vastgesteld door het college. In de Akkers zullen 240 woningen worden gerealiseerd. Het gebied bestaat vooral uit (goedkopere) grondgebonden woningen. Naast de Akkers wordt gelijktijdig het Centrumgebied ontwikkeld. In het Centrumgebied komen 125 appartementen en diverse overige functies zoals een versmarkt, kerk, sporthal, scholen en supermarkt(en).

De gemeente Urk dient te beschikken over actuele grondexploitaties. Jaarlijks stelt de raad de geactualiseerde grondexploitaties vast.

1.2. Financieel resultaat

De grondexploitatie Zeeheldenwijk is in 2022 voor de laatste keer geactualiseerd. Deze grondexploitatie heeft een verwacht resultaat op contante waarde van € 1.552.142 (01-01-2022) negatief.

De voorliggende geactualiseerde grondexploitatie 2024 heeft een verwacht resultaat op contante waarde van € 4.402.133 (01-01-2024) negatief. Het resultaat van de grondexploitatie is met ongeveer € 3 mln. negatief bijgesteld. In paragraaf 1.3 zijn de verschillen ten opzichte van de grondexploitatie 2022 verder toegelicht.

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

1.3. Verschillen grondexploitatie 2022 en 2024

In tabel 1.1 is weergegeven wat op hoofdlijnen de verschillen zijn tussen de laatst vastgestelde grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2022' en de nu voorliggende grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2024'.

Verschillenanalyse	Totaal ZHW 2022 1-1-2022	Totaal ZHW 2024 1-1-2024	Verschil
Totaal investeringen	€ 99.449.429	€ 106.502.899	€ 7.053.470
Totaal opbrengsten	€ 107.376.138	€ 103.528.086	€ -3.848.052
Opbrengstenstijging	€ 12.164.149	€ 9.560.683	€ -2.603.466
Kostenstijging	€ 17.195.333	€ 7.697.777	-€ 9.497.556
Rentekosten	€ 5.068.899	€ 4.812.785	€ 256.114
Eindwaarde/NCW			
Eindwaarde (per 31-12-2038)	€ -2.173.374	€ -5.924.692	€ 3.751.318
Netto contante waarde	€ -1.552.142	€ -4.402.133	€ 2.849.991
Nominale waarde	€ 7.926.710	€ -2.974.813	€ 10.901.523

Tabel 1.1, verschillen analyse Zeeheldenwijk

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- **Kostenstijgingen**

Net zoals ieder jaar zijn de kostenkengetallen naar het meest actuele prijspeil (2024) gebracht. Dit heeft geleid tot een hogere raming van de nominale civiele kosten, totaal circa € 6.1 miljoen.

Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 was een hogere kostenstijging opgenomen in de grondexploitatie 2022. De kostenstijging/inflatie was als volgt geraamd: 2023 → 10%, 2024 → 7,5%, 2025 → 5%.

De afgelopen twee jaar zijn de prijsstijgingen gestabiliseerd. Dit komt vooral door de afname van het aantal GWW-projecten (grond-, weg- en waterbouw). De verwachte bandbreedte kostenstijging voor 2024 ligt tussen de +1% en +3%. Daarom is in de voorliggende grondexploitatie gerekend met een langjarig gemiddelde van 2,5% per jaar voor kostenstijging. Deze kostenstijging is doorgerekend over de hele looptijd van de grondexploitatie. Hierdoor is de geraamde kostenstijging in de

grondexploitatie 2024 afgenomen met in totaal € 9.6 miljoen ten opzichte van de grondexploitatie 2022.

- Kosten bouw- en woonrijp maken.

De nominale kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn gestegen ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie 2022, van ongeveer € 42.2 miljoen naar ongeveer € 45.2 miljoen. Deze stijging heeft een aantal redenen. Ook zijn er een aantal meevallers bij het bouw- en woonrijpmaken:

- *Wijziging prijspeil*

De grondexploitatie is twee jaar geleden voor het laatst herzien. De kosten, en dus ook de kosten voor bouw- en woonrijp maken, zijn de afgelopen jaren ook “gewoon” gestegen. Dit is voor een deel de verklaring van de stijging van de kosten bouwrijp maken, omdat in de grondexploitatie 2022 deels al wel was voorzien in een “reguliere” stijging van de kosten.

- *Zandbalans*

In 2022 is fase 1 bouwrijp gemaakt. Hieruit blijkt dat de gronden minder zettingsgevoelig zijn dan gedacht. Ook had de gemeente Urk meer zand aangekocht dan benodigd bleek. Daarom is de raming voor het nog aan te kopen zand verlaagd. De gemeente heeft nu voldoende zand in depot voor de voorbelasting van het gehele plangebied Zeeheldenwijk. Op deze wijze kon in de huidige instabiele grondstoffenmarkt zand voor een gunstige prijs worden aangekocht.

- *Financiële vertaling masterplan*

De gemeente Urk heeft een masterplan vastgesteld voor de Zeeheldenwijk. De wens is om een groenere wijk te realiseren. Dit heeft ertoe geleid dat er meer openbare ruimte wordt voorzien in Zeeheldenwijk. Hierdoor zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken gestegen.

In het masterplan is opgenomen dat er ruimte is voor ongeveer 1.775 woningen in de Zeeheldenwijk. Deze ruimte kan nu nog niet worden “ingerekend” voor woningbouw in de grondexploitatie. De reden is dat het bestemmingsplan Zeeheldenwijk dit aantal woningen nog niet in zich heeft. Het komende jaar zal onderzocht worden hoe we deze ambitie waar kunnen maken en hoe dit programma wel in de grondexploitatie kan worden opgenomen.

- *Verdere uitwerking deelgebied de Akkers*

In de grondexploitatie 2022 was het deelgebied Akkers berekend op basis van een globaal stedenbouwkundig plan. In de afgelopen jaren is dit deelgebied uitgewerkt. Het deelgebied is groener geworden. Ook zijn er meer sociale woningen in het deelgebied gekomen. Dit heeft geleid tot meer openbaar gebied (meer kosten en lagere opbrengsten). De kosten van het realiseren van het deelgebied zijn gestegen met ongeveer € 1.2 mln.

- *Vertaling Programma wonen 2.0*

In mei 2024 heeft de gemeenteraad het programma wonen 2.0 vastgesteld. In deze motie heeft de gemeenteraad opgeroepen om bij nieuwbouw rekening te houden met de 30% streefnorm voor sociale huurwoningen. Deze streefnorm is verwerkt in het nog uit te werken deel van Zeeheldenwijk en de grondexploitatie. Het totale aandeel sociale woningen in de Zeeheldenwijk is gestegen van ongeveer 16% naar 22,6%.

Dit heeft ertoe geleid dat de totale (nominale) opbrengsten in de grondexploitatie gedaald zijn met circa € 3.8 mln. Dit komt omdat voor een sociale woning een lagere grondprijs geldt dan bij een (vrije sector) koopwoning.

Wel is er meer ruimte gekomen in het plangebied. Een sociale woning heeft in principe een kleinere kavel dan een koopwoning. Deze ruimte kan nu nog niet worden “ingerekend” voor woningbouw. Dit omdat het bestemmingsplan uitgaat van 1650 woningen. De overige ruimte van ongeveer 20.000 m² is nu ingerekend tegen de grondprijs maatschappelijk. Onderzocht wordt of deze ruimte kan worden omgezet voor woningbouw. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

- *Plankosten*

Er is meer ambtelijke inzet nodig voor de ontwikkeling van Zeeheldenwijk dan begroot. De plankosten zijn daarom verhoogd van ongeveer € 22 mln. naar ongeveer € 25 mln. Deze verhoging van de raming voor plankosten wordt veroorzaakt door nieuwe regelgeving over gronduitgifte, meer inzet in kopers begeleiding en onderzoeken hoe de looptijd van Zeeheldenwijk versneld kan worden.

Tot slot

Bij het huidige resultaat van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2024 moet worden opgemerkt dat dit resultaat is gevormd op basis van de tot nu toe bekende uitgangspunten. Met andere woorden: “de in 2024 geactualiseerde uitgangspunten in kosten, opbrengsten en fasering hebben een nadelig effect gehad op het resultaat van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, november 2024’, waardoor de grondexploitatie Zeeheldenwijk nu een negatiever resultaat laat zien ten opzichte van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, december 2022’.

2. 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 planresultaat van de grondexploitatieberekening is als eindwaarde (EW) en als contante waarde (CW) gepresenteerd.

De eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar (per 31-12-2038), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 1-1-2024. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de voorschriften door de commissie Besluit, Begroten en Verantwoorden (BBV) voor overheden op dit moment een percentage van 2%. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2024. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

3. Parameters

3.1 Renteparameters

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 1,33% (op basis van projectfinanciering). Deze renteparameter in de grondexploitatie is 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%.

3.2 Kostenstijging

Binnen de gehele looptijd van de grondexploitatie 2024 is een percentage voor kostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor deze kostenstijging gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Deze kostenstijging wijkt (relatief veel) af ten opzichte van de grondexploitatie 2022. Hierin was het kostenstijgingspercentage gesteld op 10% in 2023, in 2024 op 7,5% en in 2025 op 5%. Na het jaar 2026 werd het langjarig gemiddelde van opbrengstenstijgingen 2,5%.

De genoemde indexeringen in 2022 en 2024 zijn gebaseerd op onder meer de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en waterbouw (GWW) van het CBS, op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten. Daarnaast zijn de indexeringen gecontroleerd door ingenieurs- en adviesbureaus Royal HaskoningDHV en Arcadis.

3.3 Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging van de bouwrijpe gronden is in de voorliggende grondexploitatie op 2% per jaar gesteld gedurende een periode van 10 jaar. Dit uitgangspunt voor de periode van 10 jaar is op basis van de geldende voorschriften vanuit de commissie BBV. De geraamde opbrengstenstijging wordt onder meer gebaseerd op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten.

Omdat de gemeente nu aan de vooravond van de 2de gronduitgifte voor woningbouw in de Zeeheldenwijk staat, wordt geadviseerd om binnenkort een grondprijzenadvies uit te vragen. Dit om te onderzoeken in hoeverre de grondprijzen aansluiten bij de ontwikkelingen van verkoop- en grondprijzen in de markt. Bij dit grondprijzenadvies en onderzoek kunnen de ervaringen vanuit de eerste fase Zeeheldenwijk meegenomen worden.

In onderstaande tabel zijn de parameters samengevat weergegeven.

Parameter	Percentage
Rentevoet	1,33% per jaar (op basis van projectfinanciering)
Rentevoet contante waarde	2,00% per jaar
Opbrengstenstijging	2,00% per jaar (eerste 10 jaar)
Kostenstijging	2,50% per jaar

4. Opbrengsten Zeeheldenwijk

4.1. Uitgeefbaar gebied

Het aantal vierkante meters uitgeefbaar voor wonen bedraagt 271.627 m². Het uitgeefbare terrein is onderverdeeld zoals hieronder aangegeven (tabel 4.1). Ten opzichte van de grondexploitatie 2022 is het aantal woningen iets toegenomen en het aantal uitgeefbare vierkante meters afgenomen. Dit komt door de vertaling van het programma wonen 2.0. De overige ruimte van ongeveer 20.000 m² is nu ingerekend tegen de grondprijs maatschappelijk. Naast de 1.643 reguliere woningen worden ook een tiental waterwoningen gerealiseerd in het plangebied Zeeheldenwijk.

Verdeling wonen	Aantal 2022	% 2022	M² 2022	Aantal 2024	% 2024	M² 2024
Koop						
Grondgebonden klein rij/hoek	146	9%	21.810	211	13%	30.592
Grondgebonden normaal rij/hoek	317	19%	53.034	177	11%	30.736
Grondgebonden groot rij hoek	156	10%	28.663	157	10%	24.344
Grondgebonden 2kap en vrijstaand	284	17%	80.174	275	17%	82.591
Grondgebonden geschikt levensloopbestendig	216	13%	44.972	191	12%	44.411
Gestapeld levensloopbestendig	174	11%	14.132	175	11%	12.436
Huur sociaal						
Grondgebonden levensloopbestendig	206	13%	27.826	283	17%	33.786
Gestapeld levensloopbestendig	51	3%	3.804	89	5%	5.558
Huur particulier						
Grondgebonden rij/hoek	30	2%	4.778	30	2%	4.840
Gestapeld levensloopbestendig	55	3%	3.842	55	3%	2.333
Totaal	1.635	100%	283.035	1.643	100%	271.627

Tabel 4.1, verschil aantal woningen grex 2022 i.r.t. grex 2024

Naast de functie ‘wonen’ is er ook ruimte in het plan beschikbaar voor bedrijven en voorzieningen. Voor bedrijfsterrein is 39.861 m2 uitgeefbaar gebied voorzien en voor (commerciële) voorzieningen 54.766 m2 uitgeefbaar gebied. Voorzieningen zijn de uitgeefbare gronden voor een nieuwe

kinderboerderij, versmarkt, scholen/sporthal/kinderdagverblijf, supermarkt, wijkgebouw, horeca/detailhandel, medisch cluster en voor voorzieningen ten behoeve van zorgclusters.

4.2. Prognose van uitgifte

De Zeeheldenwijk wordt gefaseerd gerealiseerd. De uitgifte van de gronden in het gehele plangebied is voorzien tot en met het jaar 2039. De eerste bouwkavels zijn in 2022 verloot. De uitgifte van de eerste fase woningbouw is gefaseerd tot 2025. Op dit moment zijn er nog twee plots bouwgrond, bestaande uit 17 woningen, te koop in fase 1. De tweede fase voor woningbouw is geprognotiseerd voor uitgifte in 2026 en 2027. In 2025 zal voor deze fase de uitgifte plaats gaan vinden. In de periode 2026 en 2027 wordt verwacht dat er grond voor 365 woningen wordt verkocht in de tweede fase "De Akkers en Het Centrumgebied".

Jaar	**2026**	**2027**
Aantal woningen	240	125

Naast opbrengsten vanuit de woningbouw worden in 2026 en 2027 ook opbrengsten verwacht vanuit het centrumgebied en overgangszone in Zeeheldenwijk.

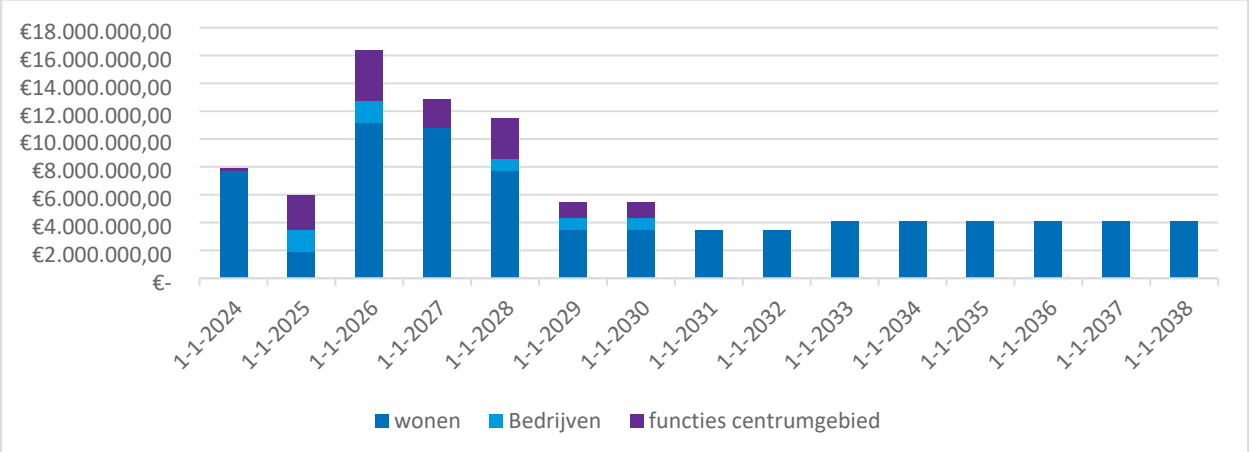
Overgangszone

Voor de eerste fase van de overgangszone zijn voor alle gronden de reserveringsovereenkomsten getekend. Het ging hier totaal om 14.000 m² aan bedrijfsgronden. In 2025 zijn de eerste opbrengsten vanuit de gronduitgifte van bedrijfsgronden voorzien in de grondexploitatie.

Centrumgebied

Het centrumgebied wordt het middelpunt van de wijk. In het centrumgebied komen verschillende functies samen. Zoals scholen, winkels, horeca, een kerk en 125 appartementen. In 2025 zal gestart worden met de gronduitgifte van deze diverse functies. Dit zodat in 2026 en 2027 de diverse gronden voor de diverse functies uitgegeven en verkocht kunnen worden. Voor het centrumgebied wordt gewerkt aan de verdere uitwerking. Deze zal op korte termijn aan de gemeenteraad aangeboden worden.

In de grafiek 4.1 is de totale grondverkoop in euro's per jaar weergegeven.



Grafiek 4.1, fasering uitgifte Zeeheldenwijk in €

4.3. Opbrengsten per categorie

Binnen de grondexploitatie van de Zeeheldenwijk is uitgegaan van grondprijzen, gerelateerd aan en gebaseerd op de grondprijzen van de gemeente Urk. De opbrengstenstijging is langjarig gesteld op 2% per jaar, voor de eerste 10 jaar vanaf 2024.

Het afgelopen jaar zijn de grondprijzenontwikkelingen op Urk geanalyseerd. Ook de verdere marktontwikkelingen in de regio hebben ertoe geleid om de grondprijzen in de herziene grondexploitatie marktconform en passend bij de marktsituatie op Urk op te nemen.
De totale nominale opbrengsten voor woningbouw zijn geraamd op **€ 87.690.114, -**

Deze grondopbrengsten zijn als volgt verdeeld over de diverse fases:

Deelgebied	Aantal	Totaal grondopbrengsten
Parkeren plekken centrumgebied	200 parkeerplekken	€ 842.784,-
Nieuwe Dorp	320 woningen	€ 19.625.638,-
Eiland	150 woningen	€ 8.432.185,-
De Akkers	240 woningen	€ 13.156.760,-
Centrum	125 woningen	€ 3.750.850,-
Uit te werken wonen	808 woningen	€ 38.259.171,-
Opbrengstpotentie "overige" gronden	20.250m²	€ 3.622.725,-

Grafiek 4.3, Opbrengsten per categorie

Voorzieningen en overige functies / bestemmingen
In de grondexploitatie zijn ook opbrengsten geraamd voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, een supermarkt, een medisch cluster, zorgvoorzieningen, een kerk e.d., en waterwoningen.
De totale opbrengsten voor de voorzieningen zijn geraamd op **€ 9.962.710, -**

In onderstaande grafiek is de grondopbrengst per uitgiftecategorie weergegeven:

Functies	Totale grondopbrengst
Maatschappelijke functies Centrumgebied	€ 2.687.175
Commerciële functies Centrum	€ 2.329.450
Kerk	€ 357.800
Voorzieningen uit te werken	€ 422.544
Het Erf (zorgpartijen)	€ 3.465.692
Waterwoningen (10 stuks)	€ 700.049

Grafiek 4.4, Opbrengsten Voorzieningen

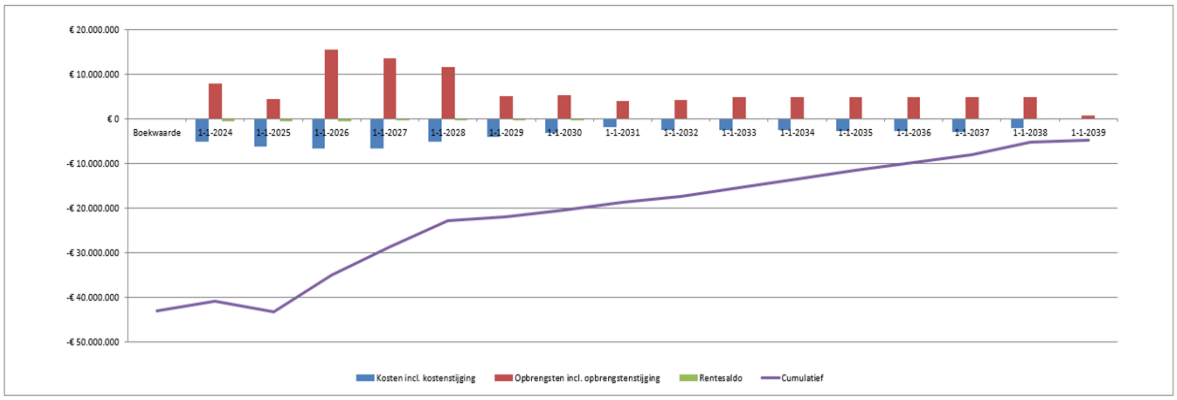
Bedrijfsgebieden
Langs de Zuidermeertocht en de ontsluitingsweg van Zeeheldenwijk is een gemengde zone voorzien. Deze zone fungeert als overgangsgebied tussen het naastgelegen bedrijvengebied Zwolse hoek en het woongebied van de Zeeheldenwijk. De zone langs de Zuidermeertocht is in het bestemmingsplan bestemd voor lichte bedrijfsmatige activiteiten. In 2024 is het uitgifteprotocol voor de eerste fase

van het bedrijfsgebied gestart. In 2024 zijn 14.000m² gronden in reservering gegeven bij diverse bedrijven. De totale opbrengsten van de bedrijvigheid zijn geraamd op **€ 5.875.262, -.**

5. Kosten en fasering

5.1. Fasering

In onderstaande grafiek is de kasstroom van de grondexploitatie Zeeheldenwijk weergegeven. Uitgangspunt van deze fasering is de start van uitgifte in het jaar 2022, waarna grotendeels gelijkmatig verdeeld gemiddeld 120 woningen per jaar worden uitgegeven. Het streven is om de grondexploitatie eerder af te ronden dan het jaar 2038. Echter is er in deze grondexploitatie nog geen rekening mee gehouden.



Grafiek 5.1, fasering kosten en opbrengsten Zeeheldenwijk

Opvallend in deze kasstroom is de hoge boekwaarde die de grondexploitatie op dit moment heeft als gevolg van de verwervingen en de gerealiseerde investeringen. Op dit moment is de grondexploitatie qua boekwaarde op het diepste punt en zal de kasstroom per jaar voor de rest van de looptijd positief zijn, waardoor de stand van de boekwaarde afneemt. De grondexploitatie is hierdoor op dit moment zeer gevoelig voor eventuele rentestijgingen en vertraging van uitgifte. Een jaar vertraging in gronduitgifte staat gelijk aan ongeveer € 400.000, - extra rentekosten.

De grondexploitatie is wel minder gevoelig voor prijsstijgingen aan kostenzijde, omdat een groot deel (50%) van de kosten al gemaakt/ gerealiseerd zijn. Het zand voor ophoging is bijvoorbeeld al aangekocht, bovenwijkse investeringen zijn (bijna) gerealiseerd, fase 1 is al bouwrijp gemaakt en de gronden zijn al verworven.

De laatste opbrengsten uit gronduitgifte worden verwacht in het jaar 2038. Daarna kan het laatste deelgebied woonrijp worden opgeleverd en kan de grondexploitatie worden afgesloten per 31 december 2038.

5.2. Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit de uitgaven en inkomsten tot 31 en met december 2023. De boekwaarde is het geheel van het geïnvesteerde vermogen. Het geïnvesteerde vermogen is het saldo van gemaakte kosten inclusief rentebijschrijvingen en de gerealiseerde opbrengsten uit gronduitgifte.

De boekwaarde per 01-01-2024 bedraagt **€ 43.131.746.** Ten opzichte van 31-12-2021 is de boekwaarde gestegen met circa € 2 miljoen.

Deze boekwaardestijging is relatief klein, omdat er ook een heel aantal bouwrijpe gronden voor woningen zijn verkocht.

5.3. Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn bedragen opgenomen voor verwerving van de gronden in de Zeeheldenwijk en voor verwerving van gronden voor het wegnemen van hindercontouren, die over het vastgestelde bestemmingsplan Zeeheldenwijk zijn gelegen. Alle gronden in en ten behoeve van het plangebied Zeeheldenwijk zijn verworven door de gemeente.

De verwervingskosten bedragen **€ 18.887.985, -** en zijn opgenomen in de boekwaarde.

5.4. Archeologische onderzoeken, planschade en overige onderzoeken

Tot deze kosten worden gerekend de kosten voor planschade, archeologische onderzoeken e.d..
De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op **€ 2.635.000, -**

Op deze post is tot nu toe circa € 1.34 miljoen geboekt voor archeologisch onderzoek. Er is nog een bedrag beschikbaar van circa € 0.85 miljoen om het archeologisch onderzoek af te ronden. Dit bedrag is geraamd op basis van het nog uit te voeren onderzoek en de daarbij behorende ramingen. Ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie is dit bedrag met ongeveer € 350.000, - verhoogd, om de benodigde onderzoeken voor archeologie af te kunnen ronden.

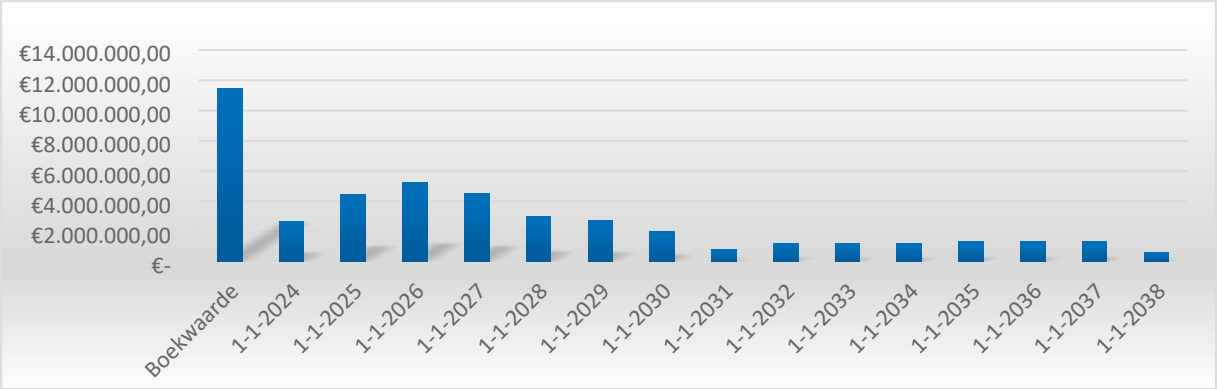
5.5. Bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken betekent dat men het maaiveld gaat bewerken, voordat er met het bouwen begonnen kan worden. Werkzaamheden kunnen zijn: sanering, grondverbetering, het aanbrengen van bouwwegen, het aanbrengen van rioleringssystemen etc..
Woonrijp maken is het afwerken van het openbaar gebied voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen zoals straatverlichting, groen en straatmeubilair. Voor het bouw- en woonrijp maken is een bedrag geraamd van **€ 45.182.472, -.**

Deze € 45.2 miljoen is opgebouwd uit de onderstaande posten

Kosten bodemsanering en grondwerken	**€ 12.771.176, -**
Bouw- en woonrijp maken	**€ 32.411.296, -**

De boekwaarde van deze kosten is circa € 11.4 miljoen. Dit zijn vooral de kosten voor het bouwrijp maken van de eerste fase van de Zeeheldenwijk. In grafiek 5.1 is de fasering van de kosten voor bouw en woonrijp maken weergegeven.



Grafiek 5.2, Fasering kosten bouw en woonrijp maken

De overige civiele kosten zijn gestegen door de prijsstijgingen die op dit moment geldend zijn in de markt van civiele werkzaamheden, het programma wonen 2.0 en het masterplan. De totale raming van “groen” is bijvoorbeeld gestegen van circa € 5,3 miljoen naar € 5,8 miljoen. De raming van “grijs” is gestegen van circa € 18,2 miljoen naar € 20,7 miljoen.

Verwerking programma 2.0.
In mei 2024 heeft de gemeenteraad het programma wonen 2.0 vastgesteld. In deze motie heeft de gemeenteraad opgeroepen om bij nieuwbouw rekening te houden met de 30% streefnorm voor sociale huur. Dit is opgenomen in de grondexploitatie Zeeheldenwijk. Dit heeft geleid tot meer uitgeefbaar gebied. Want een sociale huurwoning heeft een kleiner kaveloppervlakte dan een reguliere woning.

Verwerking Masterplan
Uitgangspunt in het Masterplan Zeeheldenwijk is een groene wijk waar verbinding voor fietsers en voetgangers centraal staat. Hierdoor is ten opzichte van de vorige grondexploitatie meer grijs en groen in het plan gekomen. Dit heeft geleid tot meer kosten voor het bouw en woonrijp maken van het gebied Zeeheldenwijk.

5.6. Bovenwijkse voorzieningen

Op dit moment wordt gewerkt aan een Programma kostenverhaal en financiële bijdragen. In dit Programma verandert de toerekening voor bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen.

Dit zal waarschijnlijk een voordelig resultaat (circa €3mln.) hebben voor de grondexploitatie Zeeheldenwijk. Op dit moment is deze nota echter nog niet vastgesteld. Daarom is hier nog geen rekening mee gehouden in deze grondexploitatie.

De totale kosten voor toerekenbare bovenwijkse voorzieningen zijn daardoor circa € 12.4 mln. Dit is gelijk aan de grondexploitatie 2022.

5.7. Gemeentelijk apparaats- en VTU kosten

Op basis van ervaringscijfers is voor de raming van de planontwikkelingskosten een capaciteitsplanning gemaakt voor het project, het projectteam en de planuitwerking gedurende de looptijd van de grondexploitatie. Hiervoor is een bedrag opgenomen van € **24.891.186, -**

De boekwaarde voor de plankosten, bedraagt € 12.957.012, - Voor de resterende looptijd is nog een budget beschikbaar van € 9.473.942,-.

Op dit moment loopt een onderzoek of de plankosten die zijn opgenomen in Zeeheldenwijk toereikend zijn. De verwachting is dat het budget voor de resterende looptijd (15 jaar, 2024 tot en met 2038) niet toereikend is.

Vooruitlopend op dit onderzoek zijn de plankosten verhoogd met ongeveer € 2 miljoen. Dit omdat de kosten voor de selectie en gunningsprocedures in het kader van de gronduitgifte projectmatige bouw niet of onvoldoende waren opgenomen in de raming van de plankosten in de grondexploitatie 2022. De gemiddelde jaarlijkse plankosten over de resterende looptijd van de grondexploitatie zijn gelijk gebleven.

5.8. Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer van in eigendom zijnde gronden in het plangebied Zeeheldenwijk (onder meer OZB, waterschapslasten) is een bedrag opgenomen van **€ 1.028.719, -.** Daarnaast is rekening gehouden met pachtopbrengsten van gronden voor een bedrag van **€ 825.550,-.** Per saldo (kosten – opbrengsten) is een bedrag opgenomen voor tijdelijk beheer van gronden voor **€ 203.169, -**

6. Risico´s

Gedurende de looptijd van de grondexploitatie kunnen de uitgangspunten, zoals die nu als basis hebben gediend, wijzigen. Dit is afhankelijk van interne en externe factoren. Externe factoren kunnen zich afspelen op zowel nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Deze factoren (extern) kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed. 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 op basis van een transparante budgettering en adequate kosten- en opbrengstenbewaking zijn essentieel.

Ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitatie 2024 is een kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse toont de robuustheid van de grondexploitatie aan. Deze kansen- en risicoanalyse zal naar alle waarschijnlijkheid toegevoegd worden als bijlage bij deze bestuurlijke samenvatting. In deze kansen en risicoanalyse zijn ook de grootste kansen en risico’s voor het project beschreven.

Jaarlijkse monitoring en inventarisatie van de kansen en risico’s zal zorgen voor een adequate beheersing en voor het versmallen van de bandbreedte rondom het (gemiddelde) resultaat van de grondexploitatie.

7. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op eindwaarde (31-12-2038) van € 5.924.692. Het resultaat op contante waarde (1-1-2024) sluit eveneens met een nadelig saldo. Het saldo op contante waarde bedraagt € 4.402.133 negatief. Bij de jaarrekening 2024 zal voor het verwachte verlies een voorziening getroffen worden tegen contante waarde (€ 4.402.133). Dit volgens regelgeving van de commissie BBV.