

Port of Urk- Binnendijks bedrijventerrein

Grondexploitatie 2024, bestuurlijke toelichting

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein	3
1.2 Financieel resultaat	3
1.3 Verschillen grondexploitatie 2023 en 2024	4
2 Berekeningsmethodiek	5
3 Parameters en fasering	6
3.1 Renteparameters	6
3.2 Kostenstijging	6
3.3 Opbrengstenstijging	6
3.4 Fasering	7
4 Opbrengsten en prognose van uitgifte	8
4.1 Uitgeefbaar gebied	8
4.2 Prognose van uitgifte	8
4.3 Opbrengsten	9
5 Kosten	10
5.1 Boekwaarde	10
5.2 Verwervingskosten	11
5.3 Sloop, planschade en overige beheerskosten	11
5.4 Bouw- en woonrijp maken	11
5.5 Bovenwijkse voorzieningen	12
5.6 Overige kosten	12
5.7 Planontwikkeling en voorbereiding en toezicht	12
5.8 Tijdelijk beheer	12
6. Risico's	12
7. Resultaat en conclusie	13

1. Inleiding

1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein

Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein wordt in het noorden begrensd worden door de Domineesweg en het bedrijventerrein Zwolse Hoek, in het oosten door de Zuidermeerweg en in het westen door het IJsselmeer met de toekomstige buitendijkse haven Port of Urk (Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland). Ten aanzien van het provinciaal inpassingsplan voor de buitendijkse haven is op 21 september 2022 door de Raad van State een uitspraak gedaan, waardoor het provinciaal inpassingsplan onherroepelijk is geworden.

Het is de wens om het nieuwe binnendijkse bedrijventerrein aan te sluiten op de te realiseren buitendijkse haven Port of Urk, onder andere hierdoor is voor deze locatie voor Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein gekozen. Met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein wordt er een nieuwe schaa sprong gemaakt.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn 18 februari 2021 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Het bestemmings- en exploitatieplan zijn op 18 mei 2021 onherroepelijk geworden. Door het vaststellen van het bestemmingsplan is in ieder geval het voorkeursrecht met 10 jaar verlengd tot en met 18 mei 2031.

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd is het traject van grondverwerving verder gegaan. Inmiddels zijn de gronden voor de eerste fase verworven. Daarnaast worden er constructieve gesprekken gevoerd met de andere grondeigenaren in het plangebied omtrent de minnelijke verwerving van de overige percelen in de vervolgfases.

In 2023 is gestart met het bouwrijpmaken van de gronden op Port of Urk. Eind 2024 zullen deze werkzaamheden worden afgerond. Dit zodat de gronden eind 2024 in bouwrijpe staat geleverd kunnen worden naar de ondernemers van Urk.

In november 2022 is het verkoopproces voor de verkoop van de eerste bedrijfsgronden gestart,. In september 2023 is gestart met het bouwrijp maken van de eerste fase. In oktober 2023 gestart met de verkoopprocedure van) alle gronden in de eerste fase van Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein. Op dit moment is 21 HA bedrijfsgronden in uitgifte. Van deze 21 HA is inmiddels 10 HA toegewezen aan 20 bedrijven (Door unitbouw worden daarmee circa 30 ondernemers bediend). De verwachting is dat de eerste kavels begin 2025 geleverd zullen worden bij de notaris.

De afgelopen periode zijn diverse ondernemersavonden georganiseerd om de ondernemers van Urk te informeren over Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein. Ook de komende periode zullen deze bijeenkomsten georganiseerd blijven worden om de ondernemers betrokken te houden over de voortgang van Port of Urk.

1.2 Financieel resultaat

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. De verliesvoorziening Port of Urk moet verlaagd worden met het voorgenoemde bedrag, dit komt ten gunste van de algemene reserve grondzaken.

1.3 Verschillen grondexploitatie 2023 en 2024

Grondprijzen

De grondwaarde is gestegen met circa €1 miljoen. Dit komt door de opbrengstenstijging van de gronden. Deze grondwaarde was in de herziening 2023 voorzien in de geraamde opbrengstenstijging.

Kostenstijging

In de herziening van 2023 was gerekend met een hogere kostenstijging. Dit omdat het in 2023 nog niet duidelijk was hoe de kostenontwikkeling zou reageren na de Coronajaren. Inmiddels stabiliseert de markt. Er is geen sprake meer van enorme kostenstijgingen zoals zich voordeden in de jaren 2022 en 2023. 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. Deze kostenstijging is doorgerekend over de hele looptijd van de grondexploitatie.

Kosten bouw- en woonrijpmaken.

De nominale kosten bouw- en woonrijp maken zijn gedaald ten opzichte van de grondexploitatie 2023, circa € 25.8 miljoen van circa € 25 miljoen. Dit komt door de goed lopende werkzaamheden van het bouwrijpmaken van fase 1. Het bouwrijpmaken is tot nu toe binnen de raming van de aanbesteding gebleven. Het bouwrijpmaken is naar verwachting eind 2024 afgerond. Daarom is de post onvoorzien voor deze werkzaamheden verlaagd.

Verwervingskosten

De stijging van de waarde van onroerend goed heeft ook zijn weerslag op de waarde / geraamde verwervingskosten van de (grond)eigendommen in het plangebied Port of Urk – binnendijs bedrijventerrein. Niet alleen de woningen zijn in waarde gestegen, maar ook voor de agrarische percelen wordt op dit moment meer betaald dan vorig jaar. Daarom zijn de geraamde verwervingskosten verhoogd met circa € 2 miljoen.

Plankosten

De plankosten in het exploitatieplanmodel zijn berekend met behulp van de plankostenscan. In 2023 is de nieuwste versie van de plankostenscan gepubliceerd. In deze versie zijn de nieuwe uurtarieven verwerkt vanuit de cao gemeenten. De plankostenscan gaat ervanuit dat de gronden uiteindelijk door een ontwikkelaar worden uitgegeven. Port of Urk is een actieve grondexploitatie. Hierdoor worden meer kosten gemaakt dan is opgenomen in de plankostenscan. Vanuit deze ontwikkelingen en uitgangspunten zijn er circa € 1 miljoen extra plankosten geraamd ten opzichte van de vorige grondexploitatie

Verschillen op hoofdlijnen

Verschillenanalyse	Totaal	Totaal	Verskil
	2023	2024	
Totaal nominale investeringen	€ 73.268.714	€ 76.143.108	€ 2.874.394
Totaal nominale opbrengsten	€ 78.489.590	€ 79.953.118	€ 1.463.528

Opbrengstenstijging	€ 11.266.104	€ 11.503.636	€ 237.532
Kostenstijging	€ 12.286.938	€ 9.029.979	-€ 3.256.959
Rentekosten	€ 7.022.091	€ 8.500.050	€ 1.481.536
Eindwaarde/NCW			
Eindwaarde (per 31-12-2042)	€ -3.494.079	€ -2.229.129	€ 1.264.950
Netto contante waarde	€ -1.812.367	€ -1.530.142	€ 282.224
Nominale waarde	€ 5.220.876	€ 3.810.011	-€ 1.410.865

Tabel 1.1, Verschillenanalyse

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 resultaat van de grondexploitatieberekening is als Eindwaarde (EW) en als Contante Waarde (CW) gepresenteerd.

De eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar (per 31-12-2042), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar 1-1-2024. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de voorschriften door de BBV (besluit, begroting en verantwoorden) commissie voor overheden op dit moment een percentage van 2% (disconteringsvoet). De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2024. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

3 Parameters en fasering

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 parameter rente het percentage gesteld op 2,0% per jaar (op basis van de omslagrente). Deze renteparameter in de grondexploitatieberekening 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 2,0%.

3.2 Kostenstijging

Binnen de grondexploitatie 2024 is een percentage voor kostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor deze prijsstijging gedurende het grootste deel van de looptijd van de grondexploitatie. De kostenstijging stabiliseert en daalt ten opzichte van eerdere verwachtingen.

In de vorige grondexploitatie was de parameter kostenstijging gedifferentieerd opgenomen. In de jaren 2023 en 2024 was hier een hogere kostenstijgingsparameter opgenomen dan het gemiddelde van 2,5%.

De genoemde indexeringen in de grondexploitaties 2023 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 is op basis van de geldende voorschriften vanuit de commissie BBV. Deze opbrengstenstijging baseren we onder meer op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten binnen de gemeente Urk.

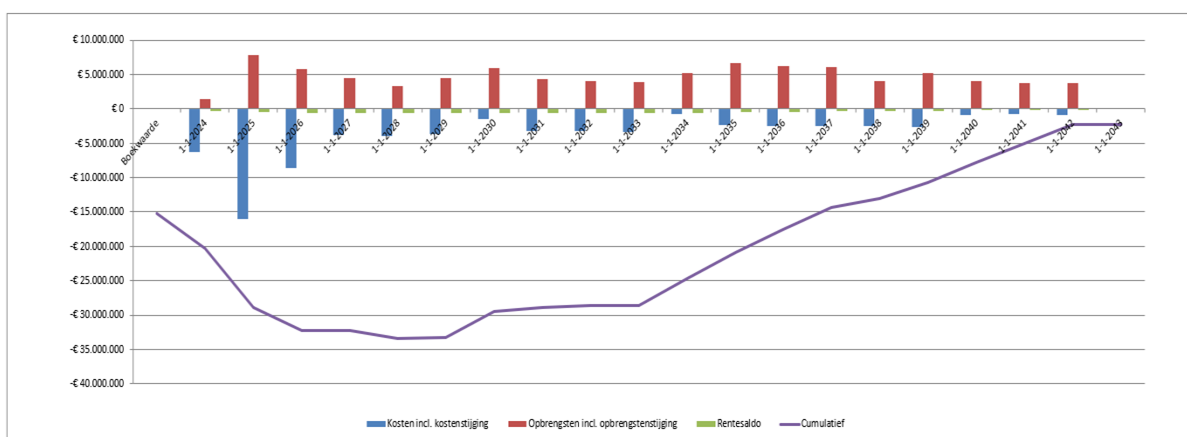
Parameter	Percentage
Rentevoet	2,00% per jaar
Rentevoet contante waarde	2,00% per jaar
Opbrengstenstijging	2,00% per jaar (eerste 10 jaar)
Kostenstijging	2,50% per jaar

Tabel 3.1, overzicht parameters

3.4 Fasering

In onderstaande grafiek is de kasstroom van de grondexploitatie tot het jaar 2043 Port of Urk – binnendijsk bedrijfsterrein weergegeven. Uitgangspunt van deze fasering is een start uitgifte in het jaar 2025, waarna gemiddeld drie hectare bedrijfsground per jaar wordt uitgegeven.

Opvallend in deze kasstroom is de jaren 2025 en 2026. In dit jaar zijn significant meer kosten opgenomen dan in de overige jaren. In 2026 wordt gestart met de voorbereiding van de tweede en derde fase van Port of Urk. In 2025 worden de laatste kosten verwacht voor de eerste fase Port of Urk. De laatste kosten en opbrengsten zijn verwacht in het jaar 2042. Naar verwachting kan de grondexploitatie worden afgesloten per 31 december 2042.



Grafiek 3.1, boekwaardeontwikkeling Port of Urk

4 Opbrengsten en prognose van uitgifte

4.1 Uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 60 hectare. Een deel van het bestemmingsplangebied is als agrarisch bestemd. De uitgifte van deze gronden is niet meegenomen in de grondexploitatie. Het uitgeefbaar gebied is als volgt gecategoriseerd:

Categorie	M2 uitgeefbaar
Regulier	472.635 m ²
Zichtlocatie	52.968 m ²
Kantoren	29.115 m ²
Kavels met hoogste milieucategorie	67.203 m ²
Grondverkoop verdeelstation Liander (gerealiseerd)	5.001 m

Tabel 2.1 , categorisering uitgeefbaar terrein

De behoefte (in m2 / hectare) aan bedrijvigheid op Urk is onderzocht door enerzijds Buck Consultants en anderzijds de STEC Groep (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit zogenaamde ladderonderzoek geldt als motiveringseis voor goede ruimtelijke ordening. Op basis van dit ladderonderzoek is in grondexploitatie 60 hectare uitgeefbaar gebied voor bedrijfsgebieden opgenomen.

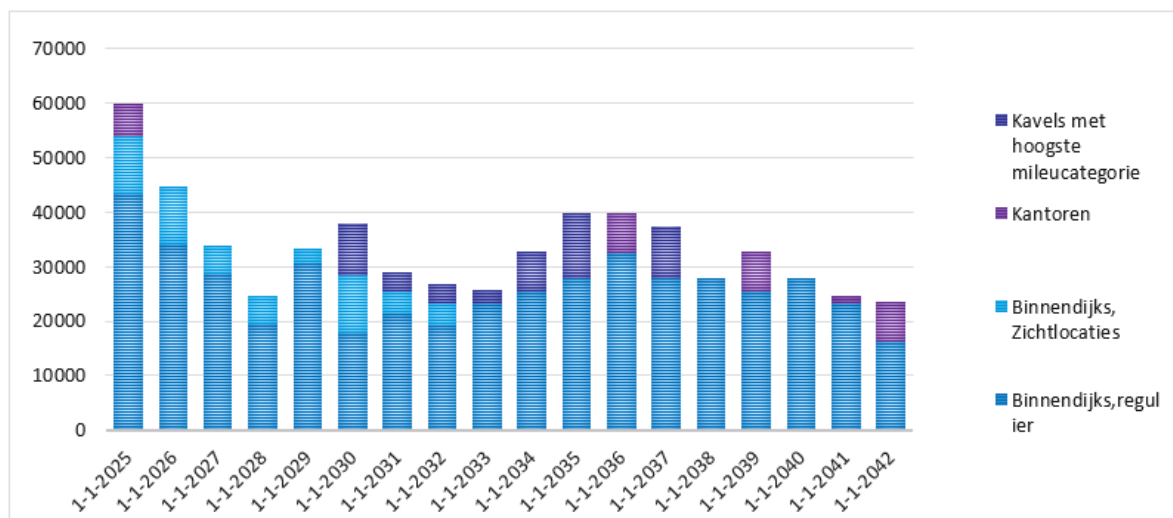
Het bestemmingsplangebied is echter groter dan dat het ladderonderzoek aan behoefte onderbouwt. Hierdoor is een deel van het bestemmingsplangebied nog agrarisch bestemd met een wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn de verwervingskosten van deze gronden opgenomen. Een deel van het perceel kadestraal bekend Urk D 2146 heeft zowel een agrarische bestemming als de bestemming bedrijventerrein. Het is zeer onwaarschijnlijk dat deze gronden slechts gedeeltelijk verworven kunnen worden. Om deze reden zijn deze gronden, gelegen binnen het bestemmingsplangebied, als te verwerven eigendommen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie.

4.2 Prognose van uitgifte

Port of Urk – binnendijs bedrijventerrein wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Op dit moment is gestart met de voorbereidingen om deelgebied 1 te kunnen uitgeven. Deelgebied 1 is het zandkleurige gedeelte op de kaart hiernaast. Deze gronden zijn inmiddels verworven door de gemeente. De gronden van overige fases zijn nog niet verworven door de gemeente Urk.

In november 2022 is het verkoopproces voor de verkoop van gronden gestart. Op dit moment is 21 HA bedrijfsgronden in uitgifte. Van deze 21 HA is inmiddels 10 HA toegewezen aan 200 bedrijven. De verwachting is dat de eerste kavels begin 2025 geleverd zullen worden bij de notaris

De gemiddelde gronduitgifte is geraamd op 3 hectare per jaar. Naar verwachting zullen de laatste gronden van de in totaal 60 ha in het jaar 2042 worden uitgegeven. In onderstaande grafiek is de fasering van grondverkoop weergegeven.



Grafiek 3.1, fasering Port of Urk per uitgiftecategorie (in m² uitgeefbaar)

4.3 Opbrengsten

Grondopbrengsten

In oktober 2023 is gestart met de verkoop van de eerste fase van Port of Urk. De gronden worden o.a. te koop aangeboden via <https://bedrijfsgrond.urk.nl/>. De verkaveling van de eerste fase is definitief, waar ook definitieve grondprijzen bij zijn opgenomen. Hierdoor is de raming van de grondopbrengsten voor deze eerste fase in de grondexploitatie 2024 fijnmaziger geworden. In de grondexploitatie 2024 wordt nu gerekend met de onderstaande m² per categorie, met daar bijbehoren grondopbrengsten.

Categorie	M ² uitgeefbaar	Prijs per m ²	Totaal opbrengsten
Regulier	472.635 m ²	€121,90	€ 57.614.207
Zichtlocatie	52.968 m ²	€134,10	€ 7.103.009
Kantoren	29.115 m ²	€158,80,-	€ 4.623.462
Kavels met hoogste milieucategorie	47.444 m ²	€175,-	€ 8.302.700
Grondverkoop verkocht	5.001 m ²	5.001 m ²	€ 400.500

De grondenprijzen voor kavels met een hoge milieucategorie, zijn lager dan de uitgifteprijzen en het gemeentelijke grondprijzenbeleid. Hier is vanuit voorzichtigheid voor gekozen en omdat de fasering van de vervolgfases nog niet definitief is.

De bovengenoemde grondprijzen vermenigvuldigt met de voorziene uitgeefbare oppervlakte leveren een raming van de grondopbrengsten van **€ 78.043.877,-**.

Subsidies

De provincie Flevoland heeft een subsidie verleend voor de aanleg van een wegverbinding tussen de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF), Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein en de Domineesweg. Hierdoor wordt synergie tussen het binnendijkse en buitendijkse bedrijventerrein bewerkstelligt. Deze subsidie bedraagt **€ 1.747.935,-**.

Overige opbrengsten

De pacht opbrengsten van agrarische gronden (nu en toekomstig in gemeentelijk eigendom) binnen het plangebied is geraamd op een bedrag van **€161.306,-**. Deze opbrengsten waren circa €300.000,-. De uitgifte van gronden gaat sneller dan gedacht. Hierdoor kunnen de gronden minder lang verpacht worden dan eerder gedacht.

5 Kosten

5.1 Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit de uitgaven tot 31-12-2023. De boekwaarde is het geheel van het geïnvesteerde vermogen. Het geïnvesteerde vermogen is het saldo van gemaakte kosten inclusief rentebijdragen min de gerealiseerde opbrengsten.

De boekwaarde per 31-12-2023 bedraagt **€ 15.187.297,-**.

Ten opzichte van de grondexploitatie 2023 is de boekwaarde gestegen met circa € 5 miljoen.

5.2 Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn budgetten opgenomen voor aankoop en verwerving van gronden en opstellen binnen het exploitatiegebied “Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein”. De verwervingskosten zijn geraamd op een bedrag van **€ 23.760.778,-**.

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd is het eerste perceel, Urk D 2164, verworven. Een deel van dit perceel is inmiddels verkocht aan Liander voor de ontwikkeling van een regelstation. Daarnaast zijn de percelen Urk D 2143, Urk D 2151, Urk D 2149 en Urk D 2166 verworven. Met het verwerven van deze gronden heeft de gemeente eigenaarschap van alle gronden in de eerste fase. Voor de overige gronden in het plangebied worden de grondverwervingsgesprekken op dit moment minnelijk (in goed overleg) gevoerd met de overige eigenaren.

In de grondexploitatie 2024 zijn de verwervingskosten gestegen met € 2 miljoen ten opzichte van de grondexploitatie 2023. In de polders zijn de grondprijzen voor agrarische grond gestegen met 10%. Dit heeft ook invloed op de prijs die de resterende particuliere eigenaren (allen agrariërs) vragen voor hun gronden. Dit is de reden geweest om de ramingen voor nog te verrichte grondverwerving te verhogen.

5.3 Sloop, planschade en overige beheerskosten

Tot deze kosten worden gerekend de kosten voor sloop, planschade, archeologische onderzoeken, planschade e.d.. De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op **€ 2.056.659,-**. Dit betreft globale ramingen. Deze globale ramingen zijn niet gewijzigd.

5.4 Bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken betekent dat men het maaiveld gaat bewerken voordat er met bouwen begonnen kan worden. Werkzaamheden kunnen zijn: grondverbetering, aanbrengen bouwwegen, aanbrengen rioleringsystemen etc.

Woonrijp maken is het afwerken van openbare delen van een bouwterrein voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen zoals, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Voor bouw- en woonrijpmaken is een bedrag geraamd van **€ 24.837.306**

Fase 1	€ 8.844.059
Bouwrijpmaken (uit te werken)	€ 10.345.102
Woonrijpmaken (uit te werken)	€ 5.648.146

De nominale kosten bouw- en woonrijp maken zijn gedaald ten opzichte van de grondexploitatie 2023, circa € 25.8 miljoen van circa € 25 miljoen. Dit komt door de goed lopende werkzaamheden van het bouwrijpmaken van fase 1. Bij het bouwrijp maken is binnen de raming van de aanbesteding gebleven. Het bouwrijp maken is nu bijna afgerond. Daarom is de post onvoorzien voor deze werkzaamheden verlaagd.

5.5 Bovenwijkse voorzieningen

Naast kosten binnen en alleen voor het plangebied worden er ook kosten gemaakt buiten het plangebied en kosten binnen het plangebied maar niet alleen voor het plangebied. Deze kosten mogen op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid worden toegerekend aan de grondexploitaties. Dit moment wordt gewerkt aan een nota kostenverhaal. In deze nota verandert de toerekening systematiek van Bovenwijkse voorzieningen. Dit zal waarschijnlijk een nadelig resultaat hebben voor Port of Urk. Deze nota is nog niet verwerkt in deze grondexploitatie. De kosten bovenwijkse voorzieningen zijn geraamd op **€5.541.344**.

5.6 Overige kosten

In de grondexploitatie zijn globale ramingen opgenomen in het kader van grondaankopen, het aanleggen van infrastructuur, investeringen in duurzaamheid van het gebied en andere overige kosten. De overige kosten zijn geraamd op **€1.800.000,-**.

5.7 Planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

De planontwikkelingskosten zijn op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (de zogenaamde plankostenscan) geraamd. Daarbij zijn aanvullende planontwikkelingskosten voor onderzoeken en kosten voor gronduitgifte en projectondersteuning in de grondexploitatie opgenomen. Dit omdat deze kosten van planvoorbereiding en planontwikkeling niet zijn opgenomen in de plankostenscan. Op basis hiervan zijn de kosten voor het project, het projectteam en de planuitwerking gedurende de looptijd van de grondexploitatie geraamd op **€ 16.407.725**

5.8 Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer (onder meer OZB, waterschapslasten als gevolg van grondeigendom) is een bedrag opgenomen van **€1.406.035,-**. Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten voor tijdelijk beheer iets gestegen.

6. Risico's

Gedurende de exploitatieperiode 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 wordt een kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse toont de robuustheid van de grondexploitatie aan. Deze kansen- en risicoanalyse zal naar alle waarschijnlijk 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 (31-12-2042) van € 2.229.129. De contante waarde (1-1-2024) sluit eveneens met een nadelig saldo. Het saldo contante waarde bedraagt € 1.530.142 negatief. Bij de jaarrekening 2024 zal een voorziening verwacht verlies getroffen worden tegen contante waarde (€ 1.530.142). Dit conform regelgeving Commissie BBV.