

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

3 april 2021

Datum

2 maart 2021

Zaaknummer

018419393

Onderwerp

Grondexploitatie Port Of Urk- Binnendijks bedrijventerrein

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de herziene grondexploitatie Port Of Urk- Binnendijks bedrijventerrein 2020; sluitend op een negatief resultaat van €-1.362.960 netto contante waarde;
 2. De gemeenteraad voor te stellen de getroffen verliesvoorziening van €3.308.681 te verlagen tot €1.369.960 ten laste van de algemene reserve grondzaken.
 3. De verwervingskosten van de (agrarische) eigendommen binnen het bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein op te nemen in de gemeentelijke grondexploitatie.
-

Inleiding

De gemeente Urk heeft behoefte aan een nieuw bedrijventerrein. Het direct beschikbare aanbod van grond met een bedrijfsbestemming is praktisch nul en onvoldoende voor de vraag en behoefte aan grond met een bedrijfsbestemming binnen de gemeente Urk. Dit bedrijventerrein wordt ontwikkeld ten behoeve van het visserijcluster, de maritieme sector en de nieuwe bedrijven vanuit en Urk.

Het binnendijkse bedrijventerrein (BDBT) zal 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 Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland.

In het afgelopen jaar 2020 zijn diverse onderzoeken, informatieavonden met ondernemers, gesprekken met provincie en andere belanghebbenden gevoerd. Eind 2020 is het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan en exploitatieplan is 18 februari ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen de grondaankopen en voorbereidingen voor het bouwen woonrijpmaken van het plangebied verder worden uitgevoerd. De planning is erop gericht dat begin 2023 de eerste bouwrijpe gronden aan bedrijven verkocht kunnen worden.

Beoogd resultaat / effect

Het actualiseren van de grondexploitatie 'Binnendijkse bedrijventerrein 2019 naar 'Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein 2020'.

Argumenten

1. Door de verder ontwikkeling van het verkavelingsplan (en het daaruit voorkomende programma en ruimtegebruik), het (ontwerp) bestemmingsplan, de uitkomsten van het ladderonderzoek naar behoefte aan bedrijvigheid en de overige onderzoeksresultaten zijn de uitgangspunten van de gemeentelijke grondexploitatie gewijzigd. De gehanteerde uitgangspunten zijn te raadplegen in de bijgevoegde bestuurlijke toelichting (zie bijlage 2). Daarnaast is voor het eerst een kansen- en risicoanalyse uitgevoerd voor dit plangebied en deze herziene grondexploitatie. Deze kansen- en risicoanalyse geeft een beeld van de robuustheid van de grondexploitatie en geven inzicht in de voornaamste (te beheersen) kansen en risico's
2. Door het herzien van de gemeentelijke grondexploitatie wordt onderbouwd wat de financiële consistentie en consequentie is van de gebiedsontwikkeling Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein.
3. De gemeentelijke grondexploitatie is daarnaast de basis voor de in het voorjaar van 2021 op te stellen jaarrekening 2020. Om hiervoor het financiële kader te hebben is het herzien van de gemeentelijke grondexploitatie noodzakelijk.
4. Door het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie zijn de begrotingen, investeringen en het resultaat marktconform in beeld. Daardoor kan de gebiedsontwikkeling Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein verder worden voorbereid en uitgevoerd.
5. Niet alle gronden binnen het bestemmingsplangebied kunnen op dit moment bestemd worden als bedrijventerrein. Dit omdat het bestemmingsplangebied groter is dan de behoefte aan bedrijventerrein die onderbouwd kan worden met de Ladder van duurzame verstedelijking (het zogenaamde ladderonderzoek). De "overige gronden" zijn conserverend (agrarisch) bestemd in het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming bedrijventerrein opgenomen, zodra de behoefte aan bedrijvigheid kan worden onderbouwd. Door deze wijzigingsbevoegdheid zijn ook deze gronden opgenomen binnen de gemeentelijke grondexploitatie.

Van elke verwerving van een eigendom, binnen en/of buiten het exploitatieplangebied (al dan niet in combinatie met de aankoop van opstallen) wordt een afzonderlijk aankoopbesluit genomen door het college en de gemeenteraad. In het aankoopvoorstel wordt ingegaan op de financiële positie, de gevolgen voor de (grond)exploitatie van deze aankoop en de andere mogelijke effecten, zoals waarderingsrisico's en daarbij behorende dekking.

Evaluatie

Er wordt tenminste jaarlijks een herziene grondexploitatie opgesteld en ter vaststelling aangeboden. Indien aan de orde, door bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan of significante afwijkingen in geraamde kosten en/of opbrengsten, wordt vaker een herziening van de grondexploitatie opgesteld en ter vaststelling aangeboden. Deze actualisatie van de grondexploitatie betreft een actualisatie ter voorbereiding en als basis voor de op te stellen jaarrekening 2021. Hiermee wordt tevens voldaan aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Kosten, baten, dekking

Resultaat

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie 2020 sluit op een bedrag contante waarde 01-01-2020 van € 1.362.960 (negatief). De grondexploitatie 2019 liet een, op contante waarde 01-01-2019, negatief resultaat zien van € 3.308.681.

Op basis van het BBV dient er een verliesvoorziening te worden getroffen, wanneer een verlies voorzien wordt. Deze verliesvoorziening komt ten laste van de algemene reserve grondzaken. Deze voorziening wordt op grond van het BBV bij de gemeente Urk gewaardeerd tegen contante waarde. Deze reserve dient op niveau te zijn om het genoemde verlies te kunnen afdekken. Dit betekent dat er een verliesvoorziening getroffen dient te worden tot een bedrag van €1.362.960.

Bij dit resultaat moet worden opgemerkt dat het een resultaat is op basis van de huidig bekende informatie. Zoals gesteld dient het resultaat van de diverse onderzoeken en de uitgangspunten van het definitieve stedenbouwkundige plan nog worden verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie.

Weerstandsvermogen en rapportage kansen en risico's

De kansen- en risicoanalyse, uitgevoerd door een extern bureau in samenwerking met de ambtelijke projectgroep (zie bijlage 3), geeft weer dat met "90% waarschijnlijkheid" het resultaat van de grondexploitatie zich bevindt tussen +/- € 4.28 mln. negatief en +/- € 4.45 miljoen positief, waarbij het gemiddelde +/- €0.18 mln. positief is. Het huidige grondexploitatieresultaat is geraamd op +/- € 1,36 mln. Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende grondexploitatie 2020 een realistisch beeld geeft van het waarschijnlijke resultaat.

Bijlage

1. Rekenmodel grondexploitatie;
2. Bestuurlijke toelichting grondexploitatie;
3. Rapport kansen en risicoanalyse.

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

018419393

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 2 maart 2021

gezien het advies van Commissie II d.d. 24 maart 2022

besluit:

1. In te stemmen met de herziene grondexploitatie Port Of Urk- Binnendijks bedrijventerrein 2020; sluitend op een negatief resultaat van €-1.362.960 netto contante waarde;
2. De gemeenteraad voor te stellen de getroffen verliesvoorziening van €3.308.681 te verlagen tot €1.369.960 ten laste van de algemene reserve grondzaken.
3. De verwervingskosten van de (agrarische) eigendommen binnen het bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein op te nemen in de gemeentelijke grondexploitatie.

Urk, 8 april 2021,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,