Zwolsehoek, fase 5

Herziening grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting



INHOUDSOPGAVE

Zwolsehoek, fase 5 ..... **1**

Herziening grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting 1

1. Inleiding **3**

1.1 Verwacht resultaat 3

2. Uitgangspunten **3**

2.1 Uitgangspunten herziening grondexploitatie 3

2.1.1. Nog te verkopen vierkante meters bouwgrond **3**

2.1.2. Bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden **3**

2.2 Berekeningsmethodiek 3

2.3 Parameters 3

2.3.1. Rente **3**

2.3.2. Kostenstijging **4**

2.3.3. Opbrengstenstijging **4**

3. Financiële resultaten **4**

3.1 Fasering 4

3.2 Kosten (exclusief opslagen) 4

3.2.1 Boekwaarde **4**

3.2.2 Bouw- en woonrijpmaken **4**

3.2.3 Overige kosten **4**

3.2.4. Archeologie **4**

3.2.5 Planontwikkeling, voorbereidingen en toezicht en overige kosten **5**

3.2.6 Omslagkosten **5**

3.3 Opbrengsten 5

3.3.1. Opbrengsten en grondprijzen **5**

3.3.2 Kavel bedrijfswoningen **5**

4. Financiële onzekerheden **6**

4.1 Factoren 6

4.2 Risico's 6

4.2.1 Rente en inflatie **6**

4.2.2 Fasering **6**

4.2.3 Begroting kosten **6**

4.2.4 Begroting opbrengsten **6**

5. Resultaat en conclusie **7**

1. Inleiding

1.1 Verwacht resultaat

Op 10 december 2020 is deze grondexploitatie voor het laatst geactualiseerd. Op basis van die planexploitatie, beliep de verwachte winst € 76.980. Daarbij wordt opgemerkt dat de fondsafdrachten niet in dit saldo waren verwerkt, maar op basis van het gewijzigde BBV als resultaatbestemming worden gerealiseerd. Bij de jaarrekening 2020 is winst genomen (correctie op eerdere winstnemingen) tot een bedrag van € -38.491. Hiervan is € 18.721 onttrokken aan de reserve grondzaken en € 19.770 onttrokken aan fondsafdrachten. In de nu opgestelde planexploitatie beloopt de verwachte winst op 1 januari 2021 € 76.110. Hiervan is een bedrag van € 80.439 voorzien als fondsafdracht.

2. Uitgangspunten

2.1 Uitgangspunten herziening grondexploitatie

2.1.1. Nog te verkopen vierkante meters bouwgrond

Op het moment van opstellen van deze herziening was er nog een hoeveelheid te verkopen grond tot een bedrag van € 730.000. In de voorliggende herziening is er vanuit gegaan dat de nu nog beschikbare grond aan het einde van 2022 zal zijn verkocht. In 2022 kunnen dan de laatste werkzaamheden worden uitgevoerd, zodat het plan op 1 januari 2023 kan worden afgesloten.

2.1.2. Bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden

De nu nog uit te voeren werkzaamheden bestaan met name uit het uitvoeren van een aantal bouwrijpmaak werkzaamheden. Daarnaast worden nog kosten gemaakt in het kader van archeologie.

2.2 Berekeningsmethodiek

In de grondexploitatieberekening wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaardemethode. Naast de rente wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging. 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 (1-1-2023), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. Uitgaande van de fictie dat het plan verder volgens planning zou worden uitgevoerd bedraagt de winst op 1 januari 2023 € 79.185. Contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de huidige situatie (1-1-2021). Op basis van de actuele planexploitatie bedraagt de winst € 76.110 op de peildatum 1 januari 2021.

2.3 Parameters

2.3.1. Rente

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 1,2%. 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%.

2.3.2. Kostenstijging
Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor de kostenstijging van 2,5% gehanteerd. Dit percentage is ingegeven door de huidige marktsituatie en de nog uit te voeren werkzaamheden.

2.3.3. Opbrengstenstijging
Gegeven de situatie op de huidige markt, waarin de banken behoedzaam zijn in het verstrekken van krediet, is een percentage voor de opbrengstenstijging van minimaal 2,5% gehanteerd.

Parameter	Percentage
• Rentevoet	1,2 %
• Rentevoet contante waarde	2,0 %
• Opbrengstenstijging	2,5%
• Kostenstijging	2,5%

3. Financiële resultaten

3.1 Fasering

Uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening is de geprognodiseerde grondverkoop in de jaren 2021 tot en met 2022.

Lopende het complex, doch uiterlijk op 1 januari 2023 wordt het geheel bedrijfsgereed opgeleverd.

Op basis hiervan is de looptijd tot uiterlijk 1 januari 2023 bepaald.

3.2 Kosten (exclusief opslagen)

3.2.1 Boekwaarde
De boekwaarde voor het totale exploitatiegebied bedraagt € -47.767.

De boekwaarde is bepaald tot 1 oktober 2021. 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).

3.2.2 Bouw- en woonrijpmaken
Binnen dit plan zijn de meeste bouwrijpmaak werkzaamheden uitgevoerd € 178.425. Hiervan is een bedrag van € 65.000 bestemd voor aansluiting Zwolse hoek 5 op Zeeheldenwijk en € 55.000 voor de aansluiting op het Binnendijks Bedrijventerrein.

3.2.3 Overige kosten
Frictiekosten € 50.000.

3.2.4. Archeologie
Zoals bekend is in het zuidelijke gedeelte van het exploitatiegebied Zwolsehoek 5 een archeologische vondst geconstateerd. Deze vondst dient te worden opgegraven.
De kosten voor het in dit kader uit te voeren sanering en maatregelen voor vormgeving van archeologische kavel bedragen naar verwachting € 350.000.

Onderzocht wordt of er subsidiemogelijkheden zijn voor de dekking van deze excessieve kosten. Met eventuele opbrengsten in dit kader is geen rekening gehouden in deze exploitatieopzet.

3.2.5 Planontwikkeling, voorbereidingen en toezicht en overige kosten
In de exploitatieberekening is rekening gehouden met € 50.000.

3.2.6 Omslagkosten
De omslagkosten buiten het plan bedragen in totaliteit € 532.111.
In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een gemiddelde bijdrage van € 4.54 voor bovenplanse kosten. De belangrijkste fondsen zijn:

- Fonds dorpsuitleg (ook wel fonds bovenwijkse voorzieningen genoemd), bijdrage € 2,27/m². Op basis van 'Nota berekening omslagbijdrage bovenwijkse infrastructurele voorzieningen' is besloten deze bijdrage te bestemmen voor dekking van de investering ten behoeve van de aanleg van een derde verkeersbrug over de 'Urkervaart'.
- Fonds infrastructuur (brug), bijdrage van € 2,27/m², belast voor het realiseren van een derde brug. Hieruit zullen een gedeelte van de kosten van een volgende brugverbinding over de 'Urkervaart' gefinancierd worden.

3.3 Opbrengsten

Binnen de exploitatieberekening van de 'Zwolsehoek, fase 5' is uitgegaan van marktconforme prijzen. Een deel van de gronden is reeds verkocht voor deze grondprijzen, hiermee is de marktconformiteit aangetoond. De totaal nog te verhalen opbrengst uit deze exploitatie is berekend op een bedrag van € 730.000

3.3.1. Opbrengsten en grondprijzen

De gehanteerde grondprijzen zijn afgestemd op het bestaande verkavelingplan binnen het exploitatiegebied. De prijzen voor zijn afhankelijk van de functie. Binnen het exploitatiegebied zijn verschillende grondprijzen van toepassing, één en ander afhankelijk van de desbetreffende uitgiftecategorie.

Zwolse hoek 5	*Grondprijs*
Zichtlocatie 'Domineesweg'	€
Overige locaties	Maatwerk

Genoemde grondprijzen zijn exclusief B.T.W., maar inclusief opslag energie-infrastructuur.

3.3.2 Kavel bedrijfswoningen
Indien toestemming wordt verleend om op een bouwkavel een bedrijfswoning te realiseren, dan dient voor het woninggedeelte een hogere grondprijs betaald te worden. In deze exploitatieberekening is hiervoor een vast bedrag opgenomen van € 49.725 exclusief B.T.W. extra.
Verwacht wordt, dat in dit exploitatiegebied in werkelijkheid niet of nauwelijks bedrijfswoningen gerealiseerd zullen worden. In de berekening is derhalve niet gerekend met extra opbrengsten ten gevolge van het realiseren van bedrijfswoningen.

4. Financiële onzekerheden

4.1 Factoren

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 zowel nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Deze factoren kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed en zijn min of meer een gegeven. Interne factoren hebben betrekking op activiteiten binnen het project.
De interne factoren zijn te beheersen door het adequaat bijhouden van kansen en bedreigingen. Goede planbegeleiding en planning zijn essentieel op basis van transparante budgettering en kosten- en opbrengstenbewaking.

4.2 Risico's

4.2.1 Rente en inflatie

Risico rente
Gerelateerd aan de looptijd van het complex (tot uiterlijk 1 januari 2023) wordt geen (of slechts zeer beperkt) rentedifferentiatie verwacht.

Risico kostenstijging
De gehanteerde percentage voor kostenstijging is op 2,5% gesteld. Dit gezien de actuele marktsituatie van dit moment

Risico opbrengstenstijging
De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2021. Binnen de exploitatieberekening is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2,5 % per jaar ingaande op 1-1-2021. Door het gehanteerde percentage wordt risico op dit vlak zoveel mogelijk voorkomen.

4.2.2 Fasering
De prognose voor de resterende grondverkopen zijn realistisch. Een risico op dit vlak is een verlate verkoop van de percelen. Dit betekent dat over een kortere periode rente over die opbrengsten kan worden berekend.
Door een goede organisatie waarbinnen partijen (grondverkoop, planexploitatie, civiel) vroeg en integraal betrokken zijn kan maximale afstemming plaatsvinden, hierdoor wordt genoemd risico zoveel mogelijk beperkt of zo mogelijk voorkomen.

4.2.3 Begroting kosten
Resterende bedrijfsgereedmaken
De begroting van kosten is gebaseerd op kengetallen uitgaande van reeds uitgevoerd werk. Binnen de kostenopzet is rekening gehouden met voldoende dekking.

4.2.4 Begroting opbrengsten
Eén van de risico´s die het plan bedreigt is dat er afzetproblemen ontstaan ten gevolge van marktontwikkelingen. Het risico dat ontwikkelingen in de economie tot stagnatie in de bouw en oplevering van de bedrijfspanden leidt is een risico waarbij invloed vanuit de gemeente op de algemene economische ontwikkelingen uiteraard ontbreekt.
In die zin dienen de ontwikkelingen op de landelijke en plaatselijke tendens zo goed mogelijk te worden gevolgd en op basis hiervan in te spelen op de gevolgen voor bouw in 'Zwolsehoek, fase 5'.

5. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (1-1-2023) van € 79.185 (exclusief B.T.W.). De Contante waarde (1-1-2021) bedraagt € 76.110 voordelig.