

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

15 december 2022

Datum

7 november 2022

Zaaknummer

018440441

Onderwerp

Herziening grondexploitaties 2022

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties voor Zeeheldenwijk, Oranjewijk (afronding) en Staartweg;
 2. In te stemmen met de herziene grondexploitaties voor de bedrijventerreinen Zwolse Hoek 5, Westgat & Port of Urk;
 3. De getroffen verliesvoorziening Westgat van € 446.655,- te verhogen tot € 461.365,- ten laste van de algemene reserve grondzaken.
 4. De getroffen verliesvoorziening Port of Urk van € 1.238.741,- te verhogen tot € 1.820.116,- ten laste van de algemene reserve grondzaken.
 5. Voor Zeeheldenwijk een verliesvoorziening te vormen van € 1.552.142,- ten laste van de reserve grondzaken.
-

Inleiding

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) worden de actieve grondexploitaties jaarlijks herzien. Voor de navolgende complexen treft u de herziene en vast te stellen grondexploitaties 2022 aan:

- Zwolsehoek, fase 5;
 - Grex Westgat;
 - Port of Urk;
 - Grex Staartweg;
 - Oranjewijk (afronding);
 - Zeeheldenwijk.
-

Beoogd resultaat / effect

Instemming met vaststelling van de actieve grondexploitaties 2022, zodat de gemeente Urk beschikt over actuele grondexploitaties.

Argumenten

Zwolse Hoek fase 5

Het verwachte positieve, resultaat Zwolse Hoek fase 5 bedraagt in de vast te stellen grondexploitatie € 406.348,- (contante waarde 1 januari 2022). De verwachting is dat de laatste gronden van deze fase in het jaar 2023 worden verkocht, zodat het plan per 1 januari 2024 kan worden opgeleverd. De eindwaarde (1 januari 2024) bedraagt de winst € 422.765,-. Op 16 december 2021 is deze grondexploitatie voor het laatst geactualiseerd. Op basis van dit plan was de verwachte winst € 76.110,-.

In eerdere jaren is uit de grondexploitatie Zwolse Hoek te veel winst genomen.

Bij de jaarrekening 2021 is een correctie op eerdere winstnemingen getroffen. Dit tot een bedrag van € 27.269,-. Hiervan is € 30.928,- onttrokken aan de reserve grondzaken en € 3.659,- toegevoegd aan fondsafdrachten. Hiervan is € 18.721,- onttrokken aan de reserve grondzaken en €19.770,- onttrokken aan fondsafdrachten.

Grex Westgat

De grondexploitatie Westgat sluit met een negatief resultaat van € 461.365,- (contante waarde 1 januari 2022). Op eindwaarde (1 januari 2025) bedraagt het verlies € 489.605,-.

Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) dient er een verliesvoorziening te worden getroffen wanneer er 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.

Voor het verlies op contante waarde moet een voorziening gevormd worden van € 461.365,- ten laste van de reserve grondzaken. In de vigerende grondexploitatie werd het verlies geraamd op €446.655,- (contante waarde 1 januari 2021).

De voorbereidingen voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn afgerond en zullen op korte termijn worden aangeboden aan het college. Het bestemmingsplan zal naar verwachting medio 2023 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. De civiele werkzaamheden kunnen in 2023 worden uitgevoerd. Naar verwachting worden de gronden in het jaar 2024 worden verkocht, zodat het plan per 1 januari 2025 kan worden opgeleverd.

Port of Urk

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie 2022 sluit op een bedrag contante waarde 01-2022 van € 1.820.166,- (negatief). Op eindwaarde (12-2042) bedraagt het verlies € 2.758.765,-. De grondexploitatie 2021 liet een negatief resultaat zien van € 1.238.741,- (netto contante waarde 01-2021).

Voor het verlies op contante waarde moet een voorziening gevormd worden van € 1.820.166,- ten laste van de reserve grondzaken. In de vigerende grondexploitatie werd het verlies geraamd op €1.238.741,- (contante waarde 1 januari 2021). Het verlies ligt nu iets hoger.

Bij dit resultaat moet worden opgemerkt dat het een resultaat is op basis van de huidig bekende informatie. Een deel van de gronden moet nog verworven worden. Begin 2023 zal gestart worden met het bouw- en woonrijp maken van de eerste fase. Dit zodat de eerste bedrijfsgronden medio 2023 geleverd kunnen worden.

Grex Staartweg

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. Op 23 september 2020 is de gemeente Urk eigenaar geworden van de twee percelen. Op 16 december 2021 is de grondexploitatie voor deze ontwikkeling herzien. Op basis van deze grondexploitatie was de verwachte winst € 218.560,- (netto contante waarde 01-2021). In de nu opgestelde grondexploitatie is de verwachte winst € 228.881,- (netto contante waarde 01-2022).

Oranjewijk (afronding)

Op 10 december 2020 zijn de complexen Oranjewijk I en II samengevoegd tot het complex Oranjewijk afronding. Dit om tot een doelmatige afwikkeling van deze gebiedsontwikkeling te kunnen komen. Deze grondexploitatie is op 16 december 2021 herzien. Op basis van deze grondexploitatie was de verwachte winst € 651.197,- (netto contante waarde 01-2021). De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig saldo per (01-01-2025) van € 788.206,- (exclusief btw). De contante waarde (1-1-2022) sluit met een voordelig saldo van € 742.744,-. De winst is ten opzichte van vorige jaar iets hoger geworden door de opbrengstenstijging in de grondexploitatie.

Zeeheldenwijk

De grondexploitatie Zeeheldenwijk 2022 sluit met een negatief saldo op eindwaarde (31-12-2038) van € 2.173.374,-. Het saldo van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2022 op contante waarde (1-1-2022) sluit eveneens met een negatief saldo. Het saldo op contante waarde bedraagt € 1.552.142,- **nadelig**. In de voorgaande grondexploitatie 2021 was het resultaat €282.010,- **voordelig**. (netto contante waarde 1-1-2021).

Voor het verlies op contante waarde moet een voorziening gevormd worden van €1.552.142,- ten laste van de reserve grondzaken.

In 2022 is het bouwrijp maken van de eerste fase bijna afgerond. Ook de werkzaamheden aan de Michiel de Ruyterbrug zijn bijna afgerond. Eind 2022 zullen de eerste gronden voor woningen en voorzieningen geleverd worden. Een verder toelichting over de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk is opgenomen in de bestuurlijke toelichting "Zeeheldenwijk 2022".

Evaluatie

De grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien. In december 2023 zullen de herziene grondexploitaties 2023 worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Kosten, baten, dekking

Volgens de kaders gesteld in de vast te stellen grondexploitaties.

Bijlage

- Overig, te weten herziene grondexploitaties met bestuurlijke toelichting.
 - Overzicht bovenwijkse investeringen 2022.
-



Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Zaaknummer

018440441

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 15 november 2022

gezien het advies van Commissie I d.d. 30 november 2022

besluit:

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties voor Zeeheldenwijk, Oranjewijk (afronding) en Staartweg;
2. In te stemmen met de herziene grondexploitaties voor de bedrijventerreinen Zwolse Hoek 5, Westgat & Port of Urk;
3. De getroffen verliesvoorziening Westgat van € 446.655,- te verhogen tot € 461.365,- ten laste van de algemene reserve grondzaken.
4. De getroffen verliesvoorziening Port of Urk van € 1.238.741,- te verhogen tot € 1.820.116,- ten laste van de algemene reserve grondzaken.
5. Voor Zeeheldenwijk een verliesvoorziening te vormen van € 1.552.142,- ten laste van de reserve grondzaken.

Urk, 15 december 2022,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,