

Oranjewijk afronding

Grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting

gemeente URK

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Parameters & fasering 3
   2.1. Berekeningsmethodiek en winstname 3
   2.2. Parameters 3
   2.3. Fasering 4
3. Opbrengsten 4
4. Kosten 5
   4.1. Boekwaarde en totale kosten 5
   4.2. Woonrijpmaken 5
   4.3. Bovenwijkse voorzieningen 5
   4.4. Plankosten 5
5. Risico's 6
6. Resultaat en conclusie 6

1. Inleiding

In december 2023 is de grondexploitatie Oranjewijk voor het laatst geactualiseerd. Deze actualisatie is gemaakt in een vorig Grexmodel. Deze grondexploitatie sloot met een voordelig resultaat op eindwaarde van € 728.540,- (01-01-2026). Het voordelig resultaat op contante waarde (01-01-2023) was € 686.519,-. In het vorige model werd het nog te behalen resultaat gepresenteerd. De al gerealiseerde winst werd niet laten zien. Tot het vaststellen van de grondexploitatie 2023 was er winst genomen tot een bedrag van € 4.159.886,-. Het resultaat op eindwaarde van de grondexploitatie was eigenlijk circa € 4.888.426,- in 2023.

In 2024 is de grondexploitatie in het huidige grondexploitatiemodel van de gemeente Urk berekend. Dit model laat de totale winst zien in plaats van enkel de nog te realiseren winst. De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van € 4.842.260 op eindwaarde (2026). Het voordelige resultaat op eindewaarde is € 4.562.970,- (2024).

2. Parameters & fasering

2.1. Berekeningsmethodiek en winstname

In de grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaarde methode. Naast de rente wordt rekening gehouden met een stijging van kosten en opbrengsten. Het resultaat is als Eindwaarde 2026 (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (2026), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De NCW is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 2024. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2024. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

Op basis van de POC-methode wordt er elk jaar tussentijds winst genomen in een grondexploitatie, conform de regelgeving van de commissie BBV. Tot 31-12-2023 is in totaal € 4.353.456,66 winst genomen. In het jaar 2023 is er € 193.270,- aan tussentijdse winst genomen. Deze winst is toegevoegd aan de reserve grondzaken. De restwinst van circa € 400.000,- zal ook worden toegevoegd aan de reserve grondzaken.

2.2. Parameters

In de grondexploitatie worden verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren zoals rente, opbrengstenstijging, kostenstijging en rentevoet contante waarde.
In de onderliggende grondexploitatie is het rentepercentage gesteld op 2,0%. 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 2,0%.

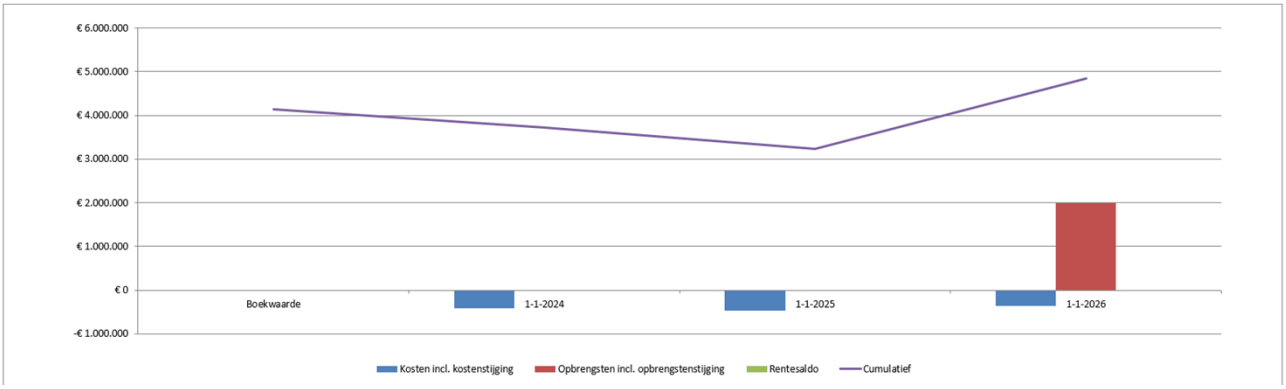
Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd. De opbrengstenstijging is op 2,0% gesteld. Deze prijzen sluiten aan bij het grondprijzenbeleid en de cijfers over kosten- en opbrengstenontwikkeling in de markt. Onderstaand wordt een overzicht weergegeven van de in de grondexploitatie gehanteerde parameters.

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

Tabel 2,1, parameters oranjewijk

2.3. Fasering

Uitgangspunt in de grondexploitatie is dat de laatste gronden in 2026 verkocht worden.
In dit jaar zullen ook de laatste gronden woonrijpgemaakt worden. Dit zodat de grondexploitatie per 31-12-2026 kan worden afgesloten. In onderstaande grafiek is de fasering ook weergegeven.



Grafiek 2,1, fasering Oranjewijk (afronding)

3. Opbrengsten

De totale opbrengsten in de Oranjewijk zijn begroot op € 32.500.000. De meeste grondverkopen hebben inmiddels plaatsgevonden. In totaal zijn voor circa € 30.500.000 gronden verkocht in de Oranjewijk. Twee kavels van circa 4.700m² moeten nog worden verkocht. Deze twee kavels zijn bestemd voor het bouwen van 41 appartementen. Deze kavels hebben een grondwaarde van circa € 1.950.000 (prijspeil 2024). De totale opbrengstenstijging is geraamd op circa € 60.000 voor deze kavel. Naar verwachting kan deze kavel in 2026 verkocht worden aan de bouwclaimpartner.

4. Kosten

4.1. Boekwaarde en totale kosten

De boekwaarde kosten is bepaald tot 1 september 2024. De boekwaarde is het geheel van alle kosten en opbrengsten. De totale boekwaarde bedraagt € 4.412.836,-.
De boekwaarde kosten is € 26.408.550,-. De boekwaarde opbrengsten is € 30.551.387,-.

4.2. Woonrijpmaken

Vanaf het jaar 2024 is het bedrag voor woonrijpmaken begroot op € 155.000,-.
Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Post	**Begroot**	Boekwaarde 2024	Nog beschikbaar na 2024
Verharding/woonrijpmaken	€ 50.000,-	€ 20.675,-	€ 29.235,-
groenvoorziening	€ 65.000,-	€ 34.000,-	€ 30.998,-
Spelen en kunst	€ 40.000,-	€ 0,-	€ 40.000,-

Voor het woonrijpmaken van de Oranjewijk is in totaliteit nog een bedrag beschikbaar van € 100.000,-. Naar verwachting zijn deze bedragen voldoende om de laatste werkzaamheden in de Oranjewijk af te ronden.

4.3. Bovenwijkse voorzieningen

Hierbij zijn gelden opgenomen voor aansluiting Oranjewijk op Zeeheldenwijk tot een bedrag van € 1.0044.291,-.

Dit is de bijdrage van de Oranjewijk voor de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen, zoals de brug, de Michiel de Ruyter-allee en de Spuiweg.

4.4. Plankosten

Vanaf het jaar 2024 zijn de plankosten begroot op € 80.000,-. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen.

Post	**Begroot**	Boekwaarde 2024	Nog beschikbaar na 2024
Civiel toezicht (VTU)	€ 40.000,-	€ 8.806,-	€ 31.193,-
Plankosten	€ 40.000,-	€ 0,-	€ 40.000,-

De nog beschikbare plankosten Oranjewijk zijn daarmee nog circa € 71.000,-. Naar verwachting is dit bedrag voldoende om de laatste werkzaamheden binnen de oranjewijk af te ronden.

5. Risico’s

In dit hoofdstuk zullen de risico’s van de ontwikkelingen van de Oranjewijk besproken.

Rente
Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 2,0%. Gelet op de looptijd van het complex (tot 2026) wordt verwacht dat dit percentage niet (of slechts beperkt) zal stijgen.

Kostenstijging en begroting van kosten
De gehanteerde kostenstijging (2,5%) wordt toereikend geacht om risico´s op dit vlak te voorkomen. De nog te maken kosten zijn veel gebaseerd op al gedane offertes. Daarnaast is er rekening gehouden met een post onvoorzien. Hiermee zijn alle risico’s voor eventuele onvoorziene kosten voorkomen.

Opbrengstenstijging en begroting van opbrengsten.
De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2024. Binnen de exploitatieberekening is rekening gehouden met een behoedzame opbrengstenstijging van 2,0%. Deze sluit aan bij het grondprijzenbeleid en de marktontwikkelingen van dit moment. Wel kan het zijn dat het kavel van de laatste twee appartemeten kleiner wordt of toch een ander programma gerealiseerd wordt. Dit zal dan leiden tot een lagere opbrengst in de grondexploitatie. Bijvoorbeeld: het wijzigen van 25 koopappartementen naar 25 sociale huurappartementen levert een lagere grondwaarde op van ongeveer € 700.000,-.

Fasering
Er is nog een klein faseringrisico in de Oranjewijk. De laatste twee kavels zijn nog niet verkocht. Er worden gesprekken gevoerd om de kavels zo snel mogelijk te laten ontwikkelen. Er wordt naar gestreefd om deze kavels in 2026 te verkopen. Elke jaar vertraging betekend een verslechtering van € 70.000,- van het contante resultaat van de grondexploitatie.

6. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (31-12-2026) van €4.842.260. Het resultaat op Contante waarde (1-1-2024) bedraagt € 4.562.970,- voordelig. Gezien de geringe omvang van de nog te realiseren kosten en opbrengsten is de verwachting dat dit ook het resultaat van de grondexploitatie zal zijn.