

Port of Urk- Binnendijks bedrijventerrein

Grondexploitatie, bestuurlijke samenvatting



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 DE NOODZAAK VAN HET NIEUWE BEDRIJVENTERREIN	3
1.2 FINANCIEEL RESULTAAT	3
2. UITGEEFBAAR GEBIED EN PROGNOSE VAN UITGIFTE	4
2.1 UITGEEFBAAR GEBIED	4
2.2 PROGNOSE VAN UITGIFTE	4
3. BEREKENINGSMETHODIEK	4
4. PARAMETERS	5
5.1 FASERING	5
5.2 BOEKWAARDE	5
5.3 VERWERVINGSKOSTEN	5
5.4 SLOOP, PLANSCHADE EN OVERIGE BEHEERSKOSTEN	6
5.5 ZETTINGSMAATREGELEN	6
5.6 VERHARDING, BRUGGEN EN WATER	6
5.7 GROEN, WATER EN OVERIGE KOSTEN	6
5.8 PLANONTWIKKELING EN VOORBEREIDING EN TOEZICHT	7
5.9 TIJDELIJK BEHEER	7
5.10 OPBRENGSTEN	7
6. FINanciële ONZEKERHEDEN	7
7. RISICO'S	9
7.1 RENTE EN PARAMETERS	9
7.2 FASERING	9
7.3 BEGROTING VAN KOSTEN	9
7.4 BEGROTING VAN OPBRENGSTEN	9
8. RESULTAAT EN CONCLUSIE	9

1. Inleiding

1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein.

De gemeente Urk heeft behoefte aan een nieuw bedrijventerrein (BDBT). 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 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.

Het is de wens om het nieuwe bedrijventerrein (BDBT) aan te sluiten op de te realiseren Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland. Daarom is voor deze locatie gekozen. Met de ontwikkeling van het BDBT wordt er een nieuwe schaa sprong gemaakt.

Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken heeft de gemeente Urk samen met de gemeente Noordoostpolder een Bestuursovereenkomst grenscorrectie gemeenten Noordoostpolder en Urk gesloten. Onderdeel van de afspraken was dat de gemeente Noordoostpolder de gronden zou aanwijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Per 1 januari 2019 is de grenscorrectie een feit geworden.

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 wordt 18 februari ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen de voorbereidingen voor het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied verder worden uitgevoerd. Medio 2022 zal het verkoopproces voor de verkoop van bedrijfsgronden volop actief zijn. Dit zodat begin 2023 de eerste grond geleverd kan worden. De communicatie met de ondernemers van Urk zal ook een vervolg krijgen.

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd is het eerste perceel, Urk D 2164, door de gemeente Urk verworven. De aankoop en verwerving van het perceel Urk D 2143 is eind 2019 door de gemeente gerealiseerd. Daarnaast worden er constructieve gesprekken gevoerd met een groot deel van de grondeigenen in het plangebied omtrent de minnelijke verwerving van de overige percelen.

1.2 Financieel 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 negatief resultaat zien van € 3.308.681 (contante waarde 01-01-2019)

De kansen- en risicoanalyse, uitgevoerd door een extern bureau in samenwerking met de 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. Hierbij moet worden opgemerkt dat enige voorzichtigheid in dit stadium van planvorming noodzakelijk is. Op een aantal onderdelen zullen nadere onderzoeken moeten plaatsvinden en dienen zaken verder te

worden uitgewerkt. Er zijn daardoor nog een aantal risico's en die mogelijk een groot effect kunnen hebben op het resultaat.

2. Uitgeefbaar gebied en prognose van uitgifte

2.1 uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied voor bedrijvigheid bedraagt circa 60 hectare. Het uitgeefbare gebied is gecategoriseerd zoals aangegeven in de onderstaande tabel.

Categorie	M2 uitgeefbaar
Regulier	506.062
Zichtlocatie	91.010
Grondverkoop verdeelstation Liander (reeds gepasseerd)	5.001

Tabel 1, categorisering uitgeefbaar terrein

Naast de functie bedrijvigheid is in het plan ruimte voorzien voor een parkeerplaats voor vrachtwagens (een zogenaamde truckparking) en een multifunctioneel werkterrein.

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 is opgenomen in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte van het Rijk en geldt sinds 2012 als motiveringseis voor goede ruimtelijke ordening. Op basis van dit ladderonderzoek is de behoefte aan bedrijvigheid op Urk tussen de 26,2 hectare (laag) en 61 hectare (hoog). In de grondexploitatie is 60 hectare uitgeefbaar gebied voor bedrijfsgebieden opgenomen. Het ruimtegebruik binnen de grondexploitatie past dus binnen de bandbreedte van het ladderonderzoek. Het bestemmingsplangebied en het exploitatiegebied is echter groter dan dat het ladderonderzoek onderbouwen. Hierdoor is een deel van het bestemmingsplangebied nog agrarisch bestemd met een wijzigingsbevoegdheid. In de grondexploitatie is wel rekening gehouden met een verwerving van deze gronden, omdat de gronden zeer waarschijnlijk niet in gedeeltelijk verworven kunnen worden. Door de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming van deze gronden door het college gewijzigd kan worden. Om deze reden zijn deze gronden, gelegen binnen het bestemmingsplangebied, opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie.

2.2 Prognose van uitgifte

Het 'binnendijkse bedrijventerrein' wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Op 4 februari 2021 wordt naar alle waarschijnlijkheid het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Urk. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de gronden worden gestart. Medio 2022 zal het verkoopproces voor de verkoop van bedrijfsgronden volop actief zijn Dit zodat begin 2023 de eerste grond geleverd kan worden.

Naar verwachting zullen de laatste gronden in 2040 uitgegeven worden.

3. 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 planresultaat van de grondexploitatieberekening is als Eindwaarde (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) 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 de situatie 1-1-2020. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2020. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

4. Parameters

In de grondexploitatie zijn verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters zijn rekenfactoren die op basis van de meest recente boekhoudvoorschriften (BBV) zijn vastgesteld. In de onderliggende grondexploitatie is het rentepercentage gesteld op 1.4 % per jaar. Deze rente is gelijk aan omslagrente van de gemeente Urk. De omslagrente is het gewogen gemiddelde rentepercentage van de complete leningenportefeuille van de gemeente. De rente 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% per jaar. Dit is de zogenaamde disconteringsvoet.

Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor kostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor een prijsstijging gedurende de gehele looptijd van de grondexploitatie. De genoemde index baseerden we onder meer op de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en waterbouw (GWW) van het CBS, op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten.

De opbrengstenstijging is in de voorliggende exploitatie op 1,75% gesteld gedurende een periode van 10 jaar. Dit op basis van de geldende voorschriften BBV. De genoemde parameters baseren we onder meer op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten. Vanuit de huidige markt is de opbrengststijging voor de lange termijn wellicht wat voorzichtig ingeschat. We gaan in onze grondexploitaties echter uit van een langjarig gemiddelde en het is nog onzeker of de huidige prijsstijging zich voortzet in de komende jaren.

Parameter	Percentage
• Rentevoet	1,40 % per jaar
• Rentevoet contante waarde	2,00 % per jaar
• Opbrengstenstijging	1,75 % per jaar (eerste 10 jaar)
• Kostenstijging	2,50 % per jaar

5. Financiële resultaten

5.1 Fasering

Uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening is om met de geprognosticeerde grondverkoop in het jaar 2023 aan te vangen. De laatste gronden zijn voorzien te worden uitgegeven in het jaar 2040. Na realisatie van de laatste uitgifte en bedrijven moet het gebied woonrijp worden opgeleverd en wordt de grondexploitatie naar verwachting afgesloten per 31 december 2042.

5.2 Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit uitgaven per 31-12-2019. 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.

De boekwaarde per 31-12-2019 bedraagt € 4.707.172

5.3 Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn gelden opgenomen voor aankoop en verwerving in het exploitatiegebied 'binnendijs bedrijventerrein'. De lasten voor deze verwervingen zijn geraamd op een bedrag van € 17.895.178

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd is het eerste perceel, Urk D 2164, door de gemeente Urk verworven. Een deel van dit perceel is inmiddels doorverkocht aan Liander voor de ontwikkeling van een regelstation.

De aankoop en verwerving van het perceel Urk D 2143 is eind 2019 door de gemeente gerealiseerd. Daarnaast worden er constructieve gesprekken gevoerd met een groot deel van de grondeigenen in het plangebied omtrent de minnelijke verwerving van de overige percelen.

In het bestemmingplan is 60,2 hectare rechtstreeks bestemd als 'bedrijventerrein'. De overige gronden zijn bestemd als verkeer, groen en agrarisch opgenomen. Binnen de bestemming agrarisch is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming bedrijven. De verwervingskosten voor deze nu als agrarisch bestemde gronden zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie, omdat de verwerving van deze eigendommen niet (gedeeltelijk) los gezien kunnen worden van de gronden elders in het bestemmingsplangebied. De ontwikkeling van deze gronden naar bedrijventerrein is vooralsnog niet meegenomen in de grondexploitatie, in lijn met de bestemming van deze gronden in het vast te stellen bestemmingsplan. Dat betekent dat voor deze gronden in de grondexploitatie geen ramingen van het bouw- en woonrijp maken, maar ook geen opbrengsten uit gronduitgifte zijn geraamd.

Binnen de geraamde kosten voor verwerving in deze grondexploitatie voor het binnendijs bedrijventerrein is geen rekening gehouden met het extern salderen van gronden in het kader van het halen van de normen voor stikstofdepositie. Onderzoek van Tauw wijst vooralsnog uit dat dit extern salderen niet aan de orde is voor het binnendijs bedrijventerrein. De mogelijke extra kosten voor het extern salderen zijn derhalve niet geraamd in de kostenpost verwerving binnen deze grondexploitatie.

5.4 Sloop, planschade en overige beheerskosten

Tot deze kosten worden gerekend de kosten voor planschade, archeologische onderzoeken e.d.. De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op €1.811.000

5.5 Zettingsmaatregelen

Voor zettingsmaatregelen is een raming opgenomen tot een bedrag van € 5.079.431

5.6 Verharding, bruggen en water

Voor dit onderdeel is een raming op basis van ervarings- en kengetallen bij gebiedsontwikkelingen op Urk opgesteld. Deze raming bedraagt in totaal € 11.877.892

Een belangrijk deel van de kosten betreft de aanleg van wegen, trottoirs e.d. Hiervoor is een raming opgenomen van € 10.549.579

Voor de bijdrage aan bovenwijkse investeringen is (vanaf 1-1-2020) een bijdrage geraamd van € 1.328.313

5.7 Groen, water en overige kosten

De raming voor de kosten van groenvoorzieningen en overige kosten (verlichting, speelterreinen, straatmeubilair, etc. bedraagt € 2.717.116

De gemeente Urk heeft in samenspraak met waterschap Zuiderzeeland een watervisie opgesteld. De gemeente streeft naar het op een duurzame wijze inrichten van het watersysteem voor het hele gebied. Voor dit onderdeel is door de gemeente Urk een raming gemaakt op basis van haar ervarings- en kengetallen bij gebiedsontwikkeling op Urk. Deze raming bedraagt in totaal € 4.673.366

In de gemeentelijke grondexploitatie zijn voor overige kosten een bijdrage duurzaamheid en een bijdrage aan maatregelen aan de Domineesweg opgenomen. De totale overige kosten bedragen in totaal € 1.000.000

5.8 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 € 11.157.660

5.9 Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer (onder meer OZB, waterschapslasten) is een bedrag opgenomen van € 864.528
Daarnaast zijn pachttopbrengsten geraamd op een bedrag van € - 768.904

5.10 Opbrengsten

Binnen de exploitatieberekening van het binnendijsk bedrijfsterrein is uitgegaan van marktconforme prijzen, gerelateerd aan en gebaseerd op de grondprijzen van de Zwolse Hoek fase 5. Omdat de gemeente Urk geen bedrijfsterreinen op voorraad heeft, zijn de prijzen voor dit bedrijfsterrein in 2018 voor het laatst vastgesteld. Door de grondprijzen te indexeren naar prijspeil 2020 zijn de onderstaande grondprijzen gehanteerd in de navolgende uitgiftecategorieën.

- Binnendijsk, regulier: € 90 per m²
- Binnendijsk, zichtlocaties: € 125 per m²

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan en ter voorbereiding op de door college vast te stellen grondprijzen 2021 is extern advies ingewonnen. Dit advies wordt vertaald in de door het college vast te stellen grondprijzen 2021. Omdat het nog geen definitief advies is kan het nog niet worden verwerkt in deze actualisatie van de grondexploitatie. Het voorlopige advies is wel verwerkt in de kansen- en risicoanalyse van de grondexploitatie. Bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie Port of Urk-Binnendijsk bedrijfsterrein zal rekening gehouden worden met dit advies en met de vastgestelde grondprijzen bedrijfsterrein 2021.

Deze grondprijzen zijn opgenomen en vermenigvuldigt met de voorziene uitteefbare oppervlakte en daarmee geraamd op een bedrag van € 57.322.338

6. Financiële onzekerheden

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 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 zijn essentieel. Dit op basis van een transparante budgettering en adequate kosten- en opbrengstenbewaking.

Ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitatie 2020 is een kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse toont de robuustheid van de grondexploitatie aan.

De bandbreedte van de Mante Carlo-simulatie komt tussen € 4.28 miljoen negatief en 4,45 miljoen positief. Dat betekent dat met het profiel van kansen en risico's 90% van de berekeningen binnen deze bandbreedte uitkomt. Het gemiddelde resultaat bedraagt circa € 0,18 miljoen positief.

Het huidige grondexploitatieresultaat is geraamd op circa € 1,36 miljoen negatief. Dat ligt dus ruimschoots binnen de 90% waarschijnlijkheidscurve en dicht bij het gemiddelde van de Monte Carlo-simulatie. Wel wordt opgemerkt dat het resultaat op de grondexploitatie een stuk lager is dan het gemiddelde resultaat in de Monte Carlo-simulatie (€ 0,18 miljoen). Gelet op de ligging binnen de bandbreedte en ten opzichte van het gemiddelde resultaat kan worden geconstateerd dat de grondexploitatie, afgezet tegen de risico's, een realistisch, maar een wellicht iets te negatief beeld geeft van het financiële projectresultaat. Hierbij moet worden opgemerkt dat enige voorzichtigheid in dit stadium van planvorming noodzakelijk is. Op een aantal onderdelen zullen nadere onderzoeken moeten plaatsnemen en dienen zaken verder te worden uitgewerkt.

De bandbreedte van het resultaat is in dit stadium van het project relatief groot. Relatief kleine wijzigingen in de totale kosten en opbrengsten hebben relatief een groot effect op het grondexploitatieresultaat.

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. Risico's

7.1 Rente en parameters

Rente

Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 1.4%. Het is aannemelijk dat dit percentage zal wijzigen. Om rentestijging tegen te gaan is een onderzoek gestart naar rentebeheersmaatregelen (projectrente), zodat risico's op dit vlak zoveel mogelijk worden vermeden.

Kostenstijging

De gehanteerde kostenstijging van 2.5% per jaar is reëel geraamd op basis van de huidige situatie in de kostenramingen van met name civiele werken.

Binnen de grondexploitatie is dit een gebruikelijke werkwijze. Hiermede worden risico's op dit vlak voorkomen. Bovendien wordt deze kostenstijging gerekend gedurende de gehele looptijd van de gemeentelijke grondexploitatie.

Opbrengstenstijging

De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 1-1-2020. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1,75% per jaar. Deze opbrengstenstijging geldt bovendien op basis van de aanbevelingen van de commissie BBV slechts gedurende een periode van 10 jaar.

7.2 Fasering

Binnen de fasering van de grondexploitatie is rekening gehouden met de geplande investeringen in het kader van verwervingen, bouwrijp- en woonrijp maken, etc. Deze investeringen hebben een relatie met de voortgang van de bouwwerkzaamheden voor het vastgoed en de uitgifte van de gronden.

7.3 Begroting van kosten

De begroting van kosten is gebaseerd op basis van ramingen van de gemeente Urk alsmede kennis- en ervaringscijfers binnen (en buiten) de gemeente Urk.

7.4 Begroting van opbrengsten

Het risico dat ontwikkelingen van de macro - en micro economie leiden tot stagnatie in de bouw en latere oplevering van bedrijfskavels is aanwezig. De beïnvloedingsmogelijkheden vanuit de gemeente op de algemene economie zijn uiteraard zeer beperkt. In die zin dienen de ontwikkelingen op de landelijk- en plaatselijke niveau zo goed mogelijk te worden gevolgd. Op basis hiervan dient adequaat te worden ingespeeld op de gevolgen voor de gronduitgifte en de bouw op het binnendijks bedrijventerrein.

8. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (31-12-2042) van € -2.149.251. De Contante waarde (1-1-2020) sluit eveneens met een nadelig saldo. Het saldo contante waarde bedraagt € -1.362.960 nadelig. Bij de jaarrekening 2020 zal een voorziening verwacht verlies getroffen worden tegen contante waarde (€1.362.960). Dit conform regelgeving Commissie BBV.