gemeente Urk

# Raadsvoorstel

**Datum raadsvergadering**
12 november 2026

**Datum**
21 september 2026

**Zaaknummer**
018498216

**Portefeuillehouder**
A. Woord

**Onderwerp**
Herziening grondexploitatie 2026

Aan de leden van de raad,

## Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties;
2. De verliesvoorzieningen van Westgat en Staartweg te verhogen met respectievelijk € 16.654 en € 9.187 ten laste van de reserve grondzaken;
3. De verliesvoorziening De Noord 11 te verhogen met € 271 ten laste van de algemene reserve.
4. De verliesvoorziening van Zeeheldenwijk en Port of Urk te verlagen met € 90.726 en € 1.395.438 ten gunste van de reserve grondzaken;
5. In te stemmen met afsluiting van Oranjewijk (afronding).

## 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 grondexploitaties 2026 aan:
- Zwolsehoek, fase 5;
- Westgat;
- Port of Urk;
- Staartweg;
- De Noord 11;
- Zeeheldenwijk.

De grondexploitatie Oranjewijk wordt afgesloten. Deze grondexploitatie is daarom dit jaar ook niet geactualiseerd.

## Beoogd resultaat / effect

Instemming met de grondexploitaties 2026 zodat de gemeente beschikt over actuele grondexploitaties.

## Argumenten

*Zwolse Hoek 5*
De grondexploitatie Zwolse Hoek fase 5 is in november 2025 geactualiseerd. Destijds sloot de exploitatie met een voordelig resultaat op netto contante waarde van € 1.610.377. De voorliggende herziening 2026 sluit met een voordelig resultaat van € 1.638.757 op netto contante waarde. Hiermee is het resultaat licht verbeterd. De resterende werkzaamheden bestaan voornamelijk uit de verkoop

van twee nog beschikbare bedrijfskavels. Na verkoop van deze kavels kan de grondexploitatie worden afgesloten.

*Grex Westgat*
Westgat maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Kamperhoek. Een groot deel van het Westgat verkeerde jarenlang in een slechte onderhoudsstaat. Na een lange voorbereidingsperiode is in 2017 gestart met de revitalisering van het bedrijventerrein. Deze revitalisering wordt afgerond met de ontwikkeling van woon-werkkavels. De planvorming heeft vertraging opgelopen als gevolg van beperkte ambtelijke capaciteit waardoor de noodzakelijke wijziging van het omgevingsplan circa één jaar is doorgeschoven.

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 532.964 op netto contante waarde per 1 januari 2026. In de actualisatie 2025 bedroeg het verwachte verlies € 516.310. Hiermee is het resultaat met € 16.654 verslechterd. Voor dit verlies dient een verliesvoorziening te worden getroffen ten laste van de reserve grondzaken.

*Port of Urk*
De eerste fase van Port of Urk bevindt zich momenteel in de realisatiefase. Van het totale uitgeefbare bedrijventerrein is inmiddels circa 13 hectare toegewezen aan bedrijven en hebben de eerste notariële leveringen reeds plaatsgevonden. In 2027/2028 zal begonnen worden met de ontwikkeling van de tweede fase Port of Urk.

De actualisatie van de gemeentelijke grondexploitatie 2026 resulteert in een positief resultaat van € 320.194 op netto contante waarde. In de grondexploitatie 2025 werd nog uitgegaan van een negatief resultaat van € 1.395.438. Het resultaat is daarmee met circa € 1,7 miljoen verbeterd.

Deze verbetering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:
- lagere verwervingskosten dan eerder geraamd;
- aanvullende pachtopbrengsten;
- hogere grondprijzen;
- stedenbouwkundige optimalisaties uit het herziene masterplan;
- extra uitgeefbaar terrein binnen het plangebied.

Hoewel netcongestie en watertekort nog steeds een risico vormen voor de fasering van de uitgifte, resulteert de grondexploitatie niet langer in een verlies. Hierdoor kan de aanwezige verliesvoorziening volledig vrijvallen ten gunste van de reserve grondzaken.

*Grex Staartweg*
De locatie Staartweg 18 is gereserveerd voor Stichting De Rentmeester. In 2026 is de reservering verlengd zodat de stichting meer tijd krijgt om de businesscase verder uit te werken. Daarnaast wordt binnen het gebied ruimte gereserveerd voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen.
De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 328.718 op netto contante waarde per 1 januari 2026. In de actualisatie 2025 bedroeg dit verlies € 319.531. Hierdoor verslechtert het resultaat met € 9.187. Voor dit verlies dient een verliesvoorziening te worden aangehouden ten laste van de reserve grondzaken.

*Zeeheldenwijk*:
De ontwikkeling van Zeeheldenwijk verloopt volgens planning. Inmiddels zijn binnen de eerste fase circa 322 woningen gerealiseerd. De tweede fase (De Akkers) is vrijwel volledig uitgegeven en de voorbereiding van de derde fase (Het Eiland en De Oevers) is voortgezet. Daarnaast wordt gewerkt aan een integrale visie voor het zuidelijke deel van de wijk.

De geactualiseerde grondexploitatie 2026 sluit met een negatief resultaat van € 3.772.984 op netto contante waarde per 1 januari 2026. Ten opzichte van de actualisatie 2025 (€ 3.863.710 negatief) is sprake van een verbetering van € 90.726.
De belangrijkste oorzaken van deze verbetering zijn:

1. optimalisatie van de fasering;
2. hogere grondopbrengsten.

Tegenover deze voordelen staan hogere plankosten en hogere kosten bouwrijpmaken. Ondanks deze ontwikkeling verbetert het financiële resultaat licht. Conform de BBV-richtlijnen dient voor het resterende verlies een verliesvoorziening te worden aangehouden.

*De Noord 11*
De grondexploitatie De Noord 11 heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige brandweerkazerne aan De Noord tot een woonzorglocatie. Het plan voorziet in de realisatie van zorgappartementen in samenwerking met Patrimonium en Eleos.

De herziene grondexploitatie 2026 sluit met een negatief resultaat van € 215.851 op netto contante waarde per 1 januari 2026. Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 (€ 215.580 negatief) verslechtert het resultaat beperkt met € 271.

Het project bevindt zich nog in de voorbereidende fase. De gronden zijn gereserveerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en de verdere voortgang is afhankelijk van de uitwerking van de plannen en de benodigde vergunningprocedures.

*Afsluiting grondexploitatie Oranjewijk*
De gronden binnen het exploitatiegebied Oranjewijk zijn inmiddels volledig verkocht. De resterende werkzaamheden binnen deze grondexploitatie hebben voornamelijk betrekking op het woonrijp maken van het gebied en de afwikkeling van bovenwijkse voorzieningen. De hiervoor nog benodigde kosten worden geraamd op € 100.000.

Voorgesteld wordt om de grondexploitatie Oranjewijk bij de jaarrekening 2026 administratief af te sluiten. Op basis van de huidige prognose resteert daarbij een winst van circa € 450.000 die wordt toegevoegd aan de reserve grondzaken.

Mocht na afsluiting van de grondexploitatie blijken dat nog kosten moeten worden gemaakt die betrekking hebben op de Oranjewijk, dan worden deze ten laste gebracht van de reserve grondzaken.

Daarnaast is in de grondexploitatie nog een bedrag van € 701.359 opgenomen ten behoeve van de Spuiweg. Voorgesteld wordt om dit bedrag bij afsluiting van de grondexploitatie geoormerkt onder te brengen binnen de reserve grondzaken, zodat deze middelen beschikbaar blijven voor de toekomstige realisatie van de Spuiweg.

## Kanttekeningen

Bij het huidige resultaat van de grondexploitaties moet worden opgemerkt dat dit resultaat is gevormd op basis van de tot nu toe bekende uitgangspunten. Met andere woorden: “de in 2025 geactualiseerde uitgangspunten in kosten, opbrengsten en fasering hebben een effect gehad op het resultaat van de grondexploitaties 2026, waardoor de grondexploitaties nu een ander resultaat laat zien ten opzichte van de grondexploitaties november 2025.

## Juridisch kader

Niet van toepassing.

## Evaluatie

De grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien. In november 2027 zullen de herziene grondexploitaties 2027 worden aangeboden aan de gemeenteraad.

## Kosten, baten, dekking

Door de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties veranderen de benodigde verliesvoorzieningen voor een aantal projecten.

| Complex | Reserve | Verliesvoorziening 2025 | Verandering voorziening | Verliesvoorziening 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Westgat | Reserve grondzaken | € 516.310 | - € 16.654 | € 532.964 |
| Staartweg | Reserve grondzaken | € 319.531 | - € 9.187 | € 328.718 |
| Zeeheldenwijk | Reserve grondzaken | €3.863.710 | + € 90.726 | € 3.772.984 |
| Port of Urk | Reserve grondzaken | €1.395.438 | + € 1.395.438 | € 0 (volledige vrijval) |
| De Noord 11 | Algemene reserve | €215.580 | - € 271 | € 215.851 |
| **Totaal** | | **€ 6.310.569** | + € 1.459.052 | **€ 4.850.517** |

De actualisatie van de verliesvoorzieningen heeft per saldo een positief effect van € 1.459.052 op de gemeentelijke reserves, waardoor de totale verliesvoorziening voor de grondexploitaties afneemt tot € 4.850.517. Daarnaast wordt voorgesteld de grondexploitatie Oranjewijk af te sluiten, waarbij een verwachte winst van circa € 450.000 wordt toegevoegd aan de reserve grondzaken. Tevens wordt een bedrag van € 701.359 binnen de reserve grondzaken geoormerkt voor de toekomstige realisatie van de Spuiweg.

## Bijlage

- Herzieningen grondexploitaties met bestuurlijke toelichting.

Burgemeester en Wethouders van Urk,

Burgemeester,
B. Jaspers Faijer

Gemeentesecretaris,
S. Roest

# Raadsbesluit

**Zaaknummer**
018498216

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 29 september 2026

gezien het advies van de commissie Wonen, Werken & Veiligheid d.d. 20 oktober 2026

besluit:

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties;
2. De verliesvoorzieningen van Westgat en Staartweg te verhogen met respectievelijk € 16.654 en € 9.187 ten laste van de reserve grondzaken;
3. De verliesvoorziening De Noord 11 te verhogen met € 271 ten laste van de algemene reserve.
4. De verliesvoorziening van Zeeheldenwijk en Port of Urk te verlagen met € 90.726 en € 1.395.438 ten gunste van de reserve grondzaken;
5. In te stemmen met afsluiting van Oranjewijk (afronding).

Urk, 12 november 2026,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,