Staartweg 18, Grondexploitatie 2026



Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Resultaat 3
2 Parameters & fasering 3
2.1 Berekeningsmethodiek 3
2.2 Parameters 3
2.3 Fasering 4
3 Opbrengsten 5
4 Kosten 6
4.1 Boekwaarde en totale kosten 6
4.2 Bouw- en Woonrijpmaken 6
4.3 Bovenwijkse voorzieningen 6
4.4 Plankosten en overige kosten 6
5 Risico's 7
6 Resultaat en conclusie 7

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op 23 september 2021 heeft de gemeente Urk de opstallen en gronden aan de Staartweg 18 aangekocht. Naar aanleiding daarvan is in hetzelfde jaar een grondexploitatie vastgesteld voor de ontwikkeling van twee kavels op deze locatie. Deze ontwikkeling was gebaseerd op de Structuurvisie 2035+.

Tijdens de raadsvergadering van mei 2023 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om te onderzoeken of de locatie Staartweg 18 geschikt zou kunnen zijn voor Stichting De Rentmeester (hierna: De Rentmeester). Naar aanleiding hiervan heeft het college in 2024 een principebesluit genomen om de locatie voor De Rentmeester te reserveren.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een reserveringsovereenkomst, die door beide partijen is ondertekend. Bij het aangaan van deze overeenkomst is afgesproken dat de financiële uitgangspunten nader zouden worden uitgewerkt in de herziene grondexploitatie 2026. Deze financiële kaders worden in voorliggend voorstel verder toegelicht.

1.2 Resultaat

In 2025 is de grondexploitatie Staartweg voor het laatst herzien. Deze grondexploitatie sloot af met een negatief resultaat van € 345.871 op eindwaarde (prijspeil 2028). Op contante waarde (1 januari 2025) bedroeg het negatieve resultaat € 319.531.

De herziene grondexploitatie Staartweg 2026 sluit af met een negatief resultaat van € 348.838 op eindwaarde (31 december 2028). Op contante waarde (1 januari 2026) bedraagt het negatieve resultaat € 328.718.

Ten opzichte van de herziening van 2025 is sprake van een verslechtering van het exploitatieresultaat met € 9.187 op contante waarde. Voor het verlies op contante waarde dient een verliesvoorziening te worden aangehouden. De benodigde verliesvoorziening kan worden gedekt uit de reserve grondzaken. Als gevolg van de verslechtering van het resultaat moet de bestaande verliesvoorziening worden verhoogd ten laste van de reserve grondzaken.

2 Parameters & fasering

2.1 Berekeningsmethodiek

In de grondexploitatie wordt gebruikgemaakt van de methode van de dynamische eindwaarde. Hierbij wordt niet alleen rekening gehouden met rente, maar ook met de verwachte stijging van kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van de exploitatie. De resultaten worden weergegeven als eindwaarde 2028 (EW) en als netto contante waarde (NCW).
De eindwaarde 2028 geeft het verwachte resultaat weer aan het einde van de exploitatieperiode, inclusief de effecten van rente en kosten- en opbrengstenstijgingen. De netto contante waarde betreft ditzelfde resultaat, maar dan teruggerekend naar het prijspeil van 2026.
De in deze grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 2026. Alle vermelde bedragen zijn exclusief btw.

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 percentages sluiten aan bij het grondprijzenbeleid en de verwachte kosten- en opbrengstenontwikkeling in de markt. Onderstaand wordt een overzicht weergegeven van de in de grondexploitatie gehanteerde parameters.

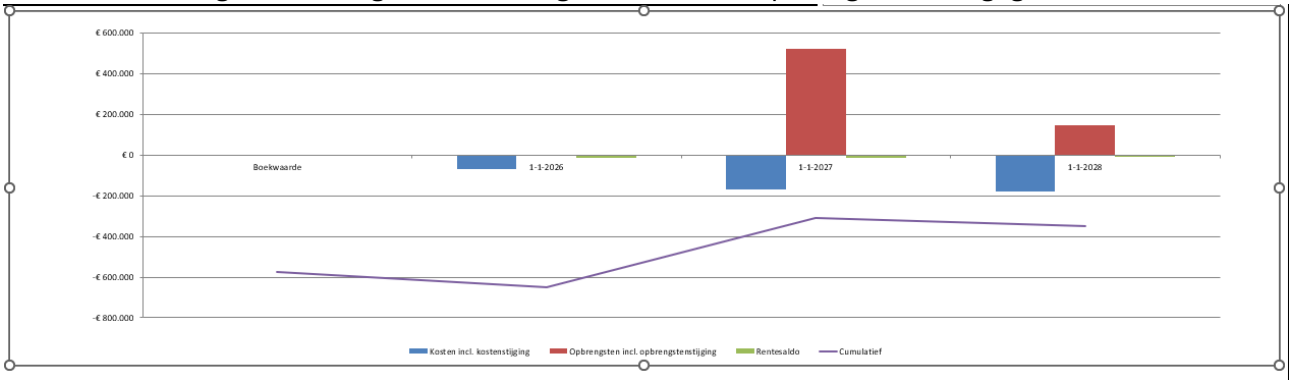
Overzicht parameters

Overzicht parameters	Percentage
Rentevoet	2,0%
Rentevoet contante waarde	2,0%
Opbrengstenstijging	2,0%
Kostenstijging	2,5%

2.3 Fasering

De Rentmeester heeft voor de locatie een reserveringsovereenkomst gesloten met een looptijd van twee jaar. In 2026 wordt deze reservering met één jaar verlengd, tot oktober 2027, omdat De Rentmeester meer tijd nodig heeft om de businesscase financieel haalbaar te maken.
Vervolgens kunnen de gronden vanaf 2028 aan De Rentmeester worden verhuurd. Hierbij gaat het om een globale fasering, aangezien de planning afhankelijk is van het tempo waarin Stichting De Rentmeester haar plannen verder kan uitwerken en realiseren.

Naast de voor De Rentmeester gereserveerde gronden is nog circa 1.226 m^2 beschikbaar voor andere maatschappelijke voorzieningen. In 2027 wordt gezocht naar een passende invulling voor deze locatie. Het streven is om deze gronden in 2028 te verkopen, zodat de grondexploitatie vervolgens eind 2028 kan worden afgesloten.
In onderstaande grafiek is de globale fasering van kosten en opbrengsten weergegeven.



Grafiek 2.1 fasering Staartweg

3 Opbrengsten

De gronden zullen in eigendom blijven bij de gemeente Urk. De gemeente Urk zal deze gronden verhuren aan de Rentmeester. In totaal verhuurt de gemeente Urk 2.830 m^2 aan De Rentmeester. Deze gronden hebben een waarde van € 178,90 per m^2 op basis van de grondprijs maatschappelijke doeleinden. De totale grondwaarde van het perceel is € 506.287. Met de motie van mei 2023 heeft de gemeenteraad het college verzocht te onderzoeken of op deze locatie meerdere maatschappelijke partijen kunnen worden gehuisvest. Naast het perceel dat is gereserveerd voor Stichting De Rentmeester, is daarom nog een perceel van 1.226 m^2 beschikbaar voor andere maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment is nog niet bekend hoe dit perceel zal worden ingevuld. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is in de grondexploitatie daarom uitgegaan van een lagere grondprijs voor deze kavel. De geraamde grondopbrengst bedraagt € 137.810. Inclusief de opbrengst van de aan De Rentmeester toegewezen gronden bedraagt de totale geraamde opbrengst € 644.097 (prijspeil 2026).

4 Kosten

4.1 Boekwaarde en totale kosten

De boekwaarde is bepaald per 1 januari 2026 en vertegenwoordigt het totaal van het geïnvesteerde vermogen binnen het project. De boekwaarde bedraagt per deze datum € 572.924. Dit bedrag bestaat uit de kosten voor de aankoop van het pand aan de Staartweg 18, de uitgevoerde sloopwerkzaamheden en de tot en met 1 januari 2026 toegerekende rente.

4.2 Bouw- en Woonrijpmaken

Voor het bouwrijp maken van het gebied is een bedrag opgenomen van € 132.000.
Onder het bouwrijp maken van gronden vallen de volgende werkzaamheden: voorbelasting, aanleggen van riolering en het aanbrengen van verharding.

Voor het woonrijpmaken is een bedrag opgenomen van € 90.600.
Onder het woonrijpmaken vallen de volgende werkzaamheden: het aanbrengen van groen en bomen, het aanleggen van openbare verlichting, het ontmantelen van kabels en leidingen en de overige inrichting van de openbare ruimte.

4.3 Bovenwijkse voorzieningen

Voor de randweg is op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid een gedeelte toegerekend aan deze gebiedsontwikkeling. Het bedrag dat is toegerekend is € 30.000.

4.4 Plankosten en overige kosten

Voor deze kostenpost is op basis van ervaringscijfers een bedrag van € 165.496 geraamd. De opbouw van dit bedrag is als volgt:

Soort kosten	Bedrag
Opstellen ruimtelijke plannen	€ 51.500
Gemeentelijke plankosten	€ 60.000
Kosten tijdelijk beheer	€ 15.000
Betaalde rente	€ 38.996

5 Risico's

Rente
Het rentepercentage is bepaald vanuit de boekhoudvoorschriften (BBV). Dit percentage is vastgesteld op 2%. Gelet op de looptijd van het complex (tot 2028) zou het rentepercentage kunnen gaan stijgen. Een mogelijke beheersmaatregel voor dit risico is het afsluiten van een projectrente. Dit wordt momenteel echter niet geadviseerd, omdat de huidige marktrente hoger is dan de omslagrente.

Kosten
De gehanteerde kostenstijging (2,5%) wordt toereikend geacht om risico's op dit vlak te voorkomen.

Gezien de geschiedenis van de locatie is de kans op grondverontreiniging aanwezig. De kwaliteit van de af te voeren grond is nog niet bekend. Deze volgt uit een milieuhygiënisch onderzoek.

De civiele kosten kunnen hoger uitvallen dan nu begroot. Dit komt doordat de huidige kosten zijn gebaseerd op kostenkengetallen. Deze zullen moeten worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp en worden aanbesteed. Hierdoor kunnen de civiele kosten stijgen. Om dit risico te verkleinen is er gerekend met een post onvoorzien.

Opbrengsten
In deze grondexploitatie is gerekend met de opbrengsten voor maatschappelijke voorzieningen. Het plan van De Rentmeester is op dit moment nog niet definitief. Het kan zo zijn dat het plan niet doorgaat. Er zijn diverse mogelijkheden om het perceel alsnog te ontwikkelen.
Gedacht kan worden aan het uitgeven aan een andere partij, of dit perceel te gebruiken voor woningbouw.

Fasering
Er is een kans dat de grondexploitatie een langere looptijd krijgt dan gepland. De voortgang is namelijk afhankelijk van de planning van De Rentmeester. Gezien het feit dat de verwachte kostenstijging vrijwel gelijk is aan het rentepercentage, wordt het financiële faseringsrisico beperkt geacht.

6 Resultaat en conclusie
Op basis van de herziene grondexploitatie wordt een negatief resultaat verwacht. De grondexploitatie sluit per 31 december 2028 af met een nadelig saldo op eindwaarde van € 348.838 (exclusief btw).

Omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt het verwachte tekort € 328.718. Conform het voorzichtigheidsbeginsel en de geldende BBV-richtlijnen dient voor dit negatieve resultaat een verliesvoorziening te worden getroffen ter grootte van de netto contante waarde. Deze voorziening komt ten laste van de reserve grondzaken.