Zwolse Hoek, fase 5

Grondexploitatie 2026



Inhoud

1 Inleiding 1
2 Parameters & fasering 1
2.1 Berekeningsmethodiek 1
2.2 Parameters 1
2.3 Fasering 2
3 Opbrengsten 2
4 Kosten 2
4.1 Aankoop gronden. 2
4.2 Bouw- en woonrijpmaken 2
4.3 Bovenwijkse voorzieningen 2
4.4 Plankosten en overige kosten 3
5 Risico’s 3
6 Resultaat en conclusie 3

1 Inleiding

In november 2025 is de grondexploitatie Zwolse Hoek geactualiseerd. De grondexploitatie had een voordelig resultaat op eindwaarde (31-12-2027) van € 1.675.437. Het resultaat op contante waarde (1-1-2025) was €1.610.377,- voordelig.

De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van € 1.704.963 op eindwaarde (31-12-2027). Het voordelige resultaat op contante waarde is € 1.638.757,- (2026). Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 is het resultaat iets positiever geworden.

Op dit moment zijn nog twee kavels beschikbaar voor verkoop. Verwacht wordt dat deze kavels in 2027 worden overgeschreven bij de notaris. Na verkoop van de resterende kavels kan de grondexploitatie worden beëindigd en financieel worden afgesloten.

2 Parameters & fasering

2.1 Berekeningsmethodiek

In deze grondexploitatie wordt gebruikgemaakt van de dynamische eindwaardemethode. Hierbij wordt, naast de rentetoerekening, rekening gehouden met de verwachte ontwikkeling van kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt zowel weergegeven als eindwaarde (EW) als netto contante waarde (NCW).

De eindwaarde geeft het verwachte resultaat weer aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie (2026), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rentetoerekening. De netto contante waarde betreft hetzelfde resultaat, maar dan teruggerekend naar prijspeil 2026. De kosten en opbrengsten zijn opgesteld op basis van prijspeil 2026. Alle in deze grondexploitatie genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Conform de voorschriften van de Commissie BBV wordt op basis van de Percentage of Completion-methode (POC-methode) jaarlijks tussentijds winst genomen. Tot en met 31 december 2025 is in totaal € 1.553.249 aan winst genomen. In 2025 bedroeg de tussentijdse winstneming circa € 66.000. Deze winst is toegevoegd aan de reserve grondzaken.

De resterende winst van circa € 150.000 zal bij afsluiting van de grondexploitatie eveneens worden toegevoegd aan de reserve grondzaken. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een brutobedrag betreft. Over dit bedrag kan mogelijk nog vennootschapsbelasting verschuldigd zijn.

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%.

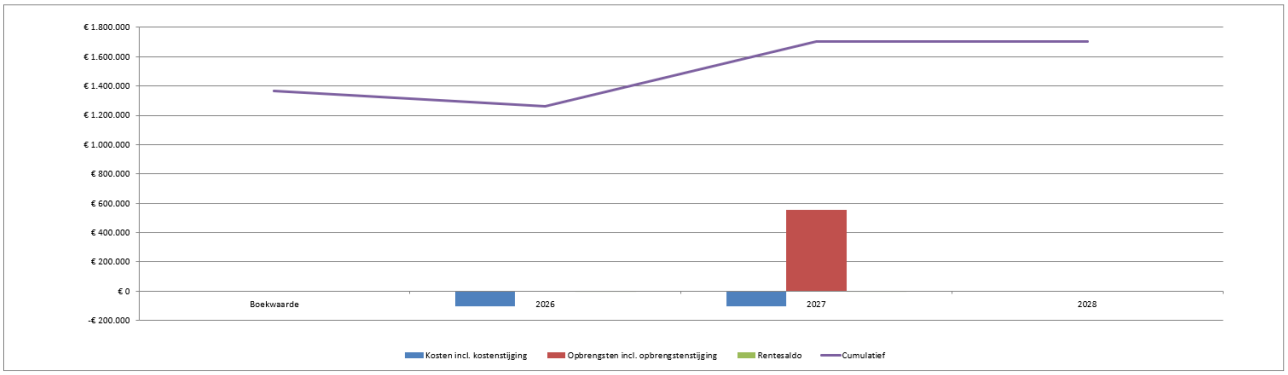
Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd. De opbrengstenstijging is op 2,0% gesteld.

Overzicht parameters

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

2.3 Fasering

Naar verwachting zullen de laatste kavels in 2027 worden overgeschreven bij de notaris. In 2025 zijn de laatste civiele werkzaamheden uitgevoerd. De laatste kosten betreffen ambtelijke kosten voor het begeleiden van het verkoopproces. In onderstaande grafiek is de fasering weergegeven.



Grafiek 2,1, fasering Zwolse Hoek 5

3 Opbrengsten

Op het moment van deze herziening resteert nog 3.185 m^2 bedrijfsgrond met een totale waarde van € 545.101,- die moet worden verkocht. Deze gronden zullen via een gronduitgifteprocedure op de markt worden gebracht. Op dit moment zijn twee partijen bezig met het uitwerken van plannen voor deze kavels. Zodra de verkoop bij de notaris is gepasseerd, kan de grondexploitatie worden afgesloten.

4 Kosten

4.1 Aankoop gronden.

In 2022 hebben de gemeente Urk en een kaveleigenaar een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een onbebouwde kavel. In deze overeenkomst was een termijn opgenomen waarbinnen een aanvraag voor een omgevingsvergunning moest worden ingediend. Omdat binnen deze termijn geen vergunningaanvraag is gedaan en de kavel vervolgens niet is bebouwd, is na meerdere gesprekken besloten de kavel terug te kopen, overeenkomstig de bepalingen uit de oorspronkelijke overeenkomst. Zowel de terugkoop als de daaropvolgende verkoop van de kavel zijn verwerkt in de grondexploitatie. De kavel is in 2025 teruggekocht voor een bedrag van € 228.818. Naar verwachting zal deze kavel in 2027 worden doorverkocht.

4.2 Bouw- en woonrijpmaken

In de Zwolse Hoek zijn alle civieltechnische werkzaamheden inmiddels afgerond. In 2025 is de watergang ter hoogte van het Spijk doorgetrokken, waarmee een aaneengesloten waterstructuur langs de Domineesweg is gerealiseerd. De uitvoering van deze werkzaamheden is voltooid voor een bedrag van € 71.841,45. Binnen het plangebied resteren geen bouw- en woonrijpmaakwerkzaamheden meer.

4.3 Bovenwijkse voorzieningen

Voor de aansluiting van Zwolse Hoek 5 op de Zeeheldenwijk is een bedrag van **€ 65.000** geraamd. Daarnaast is voor de aansluiting op **Port of Urk** een bedrag van **€ 55.000** opgenomen.

4.4 Plankosten en overige kosten

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een bedrag voor plankosten en tijdelijk beheer van € 78.659. Dit voor de afronding van het project. Dit bedrag is inclusief een post onvoorzien. De post onvoorzien is opgenomen om de ontwikkeling op een zorgvuldige en verantwoorde wijze te kunnen afronden.

5 Risico's

Gezien de beperkte looptijd van deze grondexploitatie zijn de risico's voor deze grondexploitatie verwaarloosbaar.

6 Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (31-12-2027) van € 1.704.963.
Het resultaat op contante waarde (1-1-2026) is € 1.638.757,11 voordelig.