Westgat, grondexploitatie 2026



Inhoud

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

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het Westgat maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Kamperhoek en behoort tot de oudste bedrijventerreinen van Urk.

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. In het kader van deze revitalisering heeft de gemeente Urk de panden aan Westgat 2 tot en met 10 aangekocht en vervolgens gesloopt. Daarnaast is het openbaar gebied opnieuw ingericht en opgeknapt.

In 2026 heeft de gemeente tevens de panden aan het Westgat 11 tot en met 14 aangekocht. Deze panden maken momenteel nog geen onderdeel uit van de grondexploitatie. In afwachting van een definitieve planning voor de verdere ontwikkeling van het gebied worden de panden tijdelijk verhuurd.

De locatie waar de voormalige panden stonden, is beoogd voor de ontwikkeling van woon-werkkavels. Hiermee wordt de revitalisering van het Westgat afgerond. In totaal is circa 3.018 m^2 grond beschikbaar voor deze ontwikkeling. Om de woon-werkfunctie mogelijk te maken, dient de functie van het gebied te worden aangepast.

De planvorming voor deze ontwikkeling heeft vertraging opgelopen. Door een gebrek aan beschikbare ambtelijke capaciteit kon het project niet volgens de oorspronkelijke planning worden uitgewerkt. Hierdoor is de benodigde omgevingsplanwijziging met circa één jaar doorgeschoven. Het omgevingsplan zal naar verwachting in 2027 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Aansluitend kunnen de laatste civieltechnische werkzaamheden worden uitgevoerd en kunnen de woon-werkkavels naar verwachting in 2029 worden verkocht.

1.2 Resultaat

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 576.898 op eindwaarde (eindjaar 2029). Op contante waarde per 1 januari 2026 sluit de grondexploitatie met een verlies van € 532.964.

In 2025 sloot de grondexploitatie met een negatief resultaat op contante waarde van € 516.310. De huidige grondexploitatie sluit met een verlies van € 532.964. Ten opzichte van de voorgaande actualisatie is het verwachte verlies daarmee toegenomen met € 16.654.

Voor het verlies op netto contante waarde zal een verliesvoorziening moeten worden getroffen. Het voorstel is om deze verliesvoorziening te dekken vanuit de reserve grondzaken.

2 Parameters & fasering

2.1 Berekeningsmethodiek

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 2029 (EW) en als netto contante waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (het jaar 2029), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De NCW is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 2026. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2026. De 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 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.

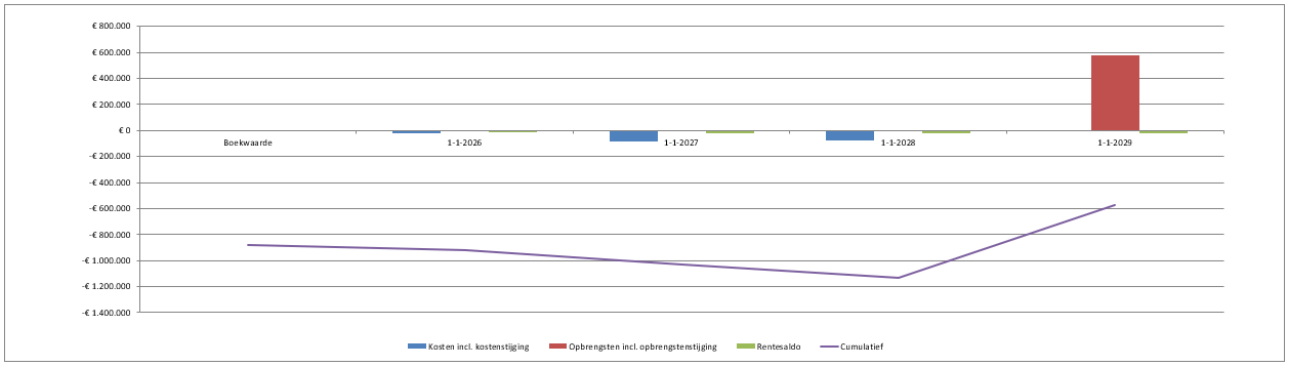
Overzicht parameters

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

2.3 Fasering

In de grondexploitatie is uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling. Naar verwachting wordt in 2027 de wijziging van het omgevingsplan voor Westgat ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Na vaststelling kunnen in 2028 de werkzaamheden voor het woonrijp maken van het plangebied worden afgerond. De uitgifte van de gronden is vervolgens voorzien in 2029.

Grafiek 2.1 geeft de globale fasering van de kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie weer.



Grafiek 2.1, Ontwikkeling boekwaarde Westgat,

3 Opbrengsten

De opbrengsten zijn geraamd op € 535.980,-. Op het Westgat worden een viertal grote woon-werk locaties ontwikkeld met totaal 3.018 m^2 oppervlakte. De opbrengstenraming is gebaseerd op de vastgestelde grondprijzen 2026. De gemeente Urk heeft een subsidie ontvangen voor de revitalisering van de provincie Flevoland. Deze subsidie bedraagt € 381.973,-. De eindverantwoording voor deze subsidie is 28 december 2021 ingediend. Op 8 maart 2022 heeft de gemeente de subsidievaststellingsbeschikking ontvangen van de provincie.

4 Kosten

4.1 Boekwaarde en totale kosten

De boekwaarde is vastgesteld per 1 januari 2026 en vertegenwoordigt het saldo van het geïnvesteerde vermogen op die datum. Dit betreft het totaal van de gemaakte kosten, inclusief rentebijschrijvingen, verminderd met de reeds gerealiseerde opbrengsten. De boekwaarde van dit complex bedraagt € 884.003,13. Deze boekwaarde bestaat voornamelijk uit de kosten voor de aankoop en sloop van de aanwezige panden, alsmede de kosten voor de herinrichting van het openbare gebied.

4.2 Bouw- en woonrijpmaken

Voor het bouwrijp maken van het gebied is een bedrag van € 170.185 opgenomen. Dit betreft historische kosten die zijn gemaakt voor het opknappen en geschikt maken van het gebied voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor het woonrijp maken is een bedrag van € 127.939 geraamd. Onder het woonrijp maken vallen onder andere de aanleg van groenvoorzieningen en bomen, het plaatsen van openbare verlichting en het realiseren van aanvullende ontsluitingen voor langzaam verkeer, zoals voetgangers en fietsers.

4.3 Plankosten en overige kosten

Voor deze kostenpost is, op basis van ervaringscijfers en vergelijkbare projecten, een bedrag van € 331.634 geraamd. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Soort kosten	**Bedrag**
Opstellen ruimtelijke plannen	€ 23.603
Boekwaarde gemeentelijke plankosten	€ 181.570
Gemeentelijke apparaatskosten nog uit te voeren	€ 50.000
Betaalde rente	€ 76.460

5 Risico's

Rente

Het rentepercentage is gebaseerd op de voorschriften uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en bedraagt momenteel 2%. Gezien de resterende looptijd van het complex bestaat het risico dat het rentepercentage in de toekomst stijgt. Een mogelijke beheersmaatregel om dit risico te beperken is het vastleggen van een projectrente.

Kosten

De gehanteerde kostenstijging van 2,5% wordt op dit moment voldoende geacht om de verwachte prijsontwikkelingen gedurende de looptijd van het project op te vangen.

Vanwege de historische activiteiten op de locatie bestaat de mogelijkheid dat sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de vrijkomende en af te voeren grond is op dit moment nog niet bekend. Hierover zal meer duidelijkheid ontstaan na afronding van het milieuhygiënisch onderzoek.

Daarnaast bestaat het risico dat de civieltechnische kosten hoger uitvallen dan momenteel zijn geraamd. De huidige raming is gebaseerd op kengetallen en dient in een later stadium nog te worden uitgewerkt in een definitief ontwerp en aanbesteed. Marktomstandigheden en ontwerpkeuzes kunnen daarbij leiden tot hogere uitvoeringskosten. Om dit risico te beheersen is binnen de grondexploitatie rekening gehouden met een post onvoorzien.

Fasering

Er bestaat een risico dat de looptijd van de grondexploitatie langer wordt dan momenteel voorzien. Dit hangt samen met nog af te ronden procedures, zoals de wijziging van het bestemmingsplan dan wel het omgevingsplan en de uitgifte van de gronden. Omdat het gehanteerde percentage voor

kostenstijging nagenoeg gelijk is aan het rentepercentage, wordt het financiële risico van een eventuele vertraging beperkt geacht.

6 Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (01-01-2029) van € 576.898. Het resultaat op contante waarde (1-1-2026) is € 532.964 (nadelig). Voor het negatieve resultaat netto contante waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden ten laste van de reserve grondzaken.