

Zeeheldenwijk

Grondexploitatie 2026, bestuurlijke samenvatting

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1. Van historie naar de huidige situatie 3
   1.2. Financieel resultaat 4
   1.3. Verschillen grondexploitatie 2025 en 2026 4
2. Berekeningsmethodiek 6
3. Parameters 6
   3.1 Renteparameters 6
   3.2 Kostenstijging 7
   3.3 Opbrengstenstijging 7
4. Opbrengsten Zeeheldenwijk 8
   4.1. Uitgeefbaar gebied 8
   4.2. Prognose van uitgifte 9
   4.3. Opbrengsten per categorie 10
5. Kosten en fasering 12
   5.1. Fasering 12
   5.2. Boekwaarde 13
   5.3. Verwervingskosten 13
   5.4. Archeologische onderzoeken, planschade en overige onderzoeken 13
   5.5. Bouw- en woonrijp maken 13
   5.6. Bovenwijkse voorzieningen 14
   5.7. Plankosten 15
   5.8. Tijdelijk beheer 15
6. Risico's 16
7. Resultaat en conclusie 16

1. Inleiding

1.1. Van historie naar de huidige situatie

Op 22 februari 2007 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Waterschapswijk vastgesteld. Dit vormde de basis voor de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan Schokkerhoek op 29 juni 2017. In de daaropvolgende jaren zijn de benodigde gronden verworven en is de gebiedsontwikkeling verder uitgewerkt. Daarbij is de naam van het plangebied gewijzigd van Schokkerhoek naar Zeeheldenwijk. Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 12 maart 2025 onherroepelijk geworden en vormt daarmee het actuele ruimtelijke kader voor de verdere ontwikkeling van de wijk.

In 2023 is gestart met de eerste fase van de Zeeheldenwijk “Het Nieuwe Dorp”. De gronden binnen deze fase zijn vrijwel volledig uitgegeven en een groot deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd. In totaal worden er 322 woningen gerealiseerd. De woonrijpmaakwerkzaamheden in Het Nieuwe Dorp zijn in uitvoering en verlopen volgens planning. Daarmee krijgt de eerste fase van de Zeeheldenwijk steeds meer zijn definitieve inrichting en uitstraling.

Onderdeel van de eerste fase is ook de overgangszone waar bedrijfskavels gerealiseerd worden. Deze kavels zijn bedoeld voor kleinschalige bedrijvigheid die passend is in de overgang tussen de woonwijk en het omliggende gebied. Voor al deze bedrijfsgronden zijn reserveringsovereenkomsten gesloten. De eerste koopovereenkomsten zijn in 2026 gesloten. Bij de overgangszone is de uitgifte echter wel vertraagd door de netcongestie.

In 2026 is de uitgifte van de tweede fase van de Zeeheldenwijk afgerond. Binnen deze fase worden de komende twee jaar 240 woningen gerealiseerd. De bouw van de eerste woningen is inmiddels gestart. Daarnaast bevindt het bouwrijpmaken zich in de afrondende fase, waarmee het gebied gereed wordt gemaakt voor de verdere woningbouwontwikkeling.

Parallel aan de uitgifte van de tweede fase is de planvorming voor de derde fase van de Zeeheldenwijk voortgezet. In deze fase worden circa 450 woningen gerealiseerd, verdeeld over de deelgebieden Het Eiland en De Oevers. In 2026 is het stedenbouwkundige plan van Het Eiland afgerond.

Daarnaast is in 2026 gewerkt aan het Masterplan Zuid. Dit masterplan zal gelijktijdig met het concept stedenbouwkundig plan voor De Oevers met de gemeenteraad worden besproken. Hiermee wordt toegewerkt naar een integrale visie op de verdere ontwikkeling van de Zeeheldenwijk, zodat voor de komende tien jaar duidelijkheid ontstaat over de koers, fasering en ruimtelijke invulling van het gebied. Door deze integrale afstemming kan de gebiedsontwikkeling aansluitend worden voortgezet en kunnen toekomstige deelgebieden tijdig in uitgifte worden gebracht.

1.2. Financieel resultaat

De grondexploitatie Zeeheldenwijk is in november 2025 voor het laatst geactualiseerd. De gemeente Urk dient te beschikken over actuele grondexploitaties. Jaarlijks stelt de raad de geactualiseerde grondexploitaties vast. De bedragen in deze rapportage zijn afgerond op hele euro's.

Deze grondexploitatie had een verwacht negatief resultaat op netto contante waarde van € 3.863.710 (prijspeil 1 januari 2025).

De voorliggende geactualiseerde grondexploitatie 2026 heeft een verwacht resultaat op netto contante waarde van € 3.772.984 negatief (prijspeil 1 januari 2026). Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 is het resultaat met € 90.726 positief bijgesteld. In paragraaf 1.3 zijn de verschillen ten opzichte van de grondexploitatie 2025 nader toegelicht.

Voor het verwachte verlies dient conform de voorschriften van de Commissie BBV een verliesvoorziening te worden getroffen. De benodigde verliesvoorziening bedraagt per 1 januari 2026 **€ 3.772.984** en komt ten laste van de Reserve Grondzaken.

1.3. Verschillen grondexploitatie 2025 en 2026

In tabel 1.1 is weergegeven wat op hoofdlijnen de verschillen zijn tussen de laatst vastgestelde grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2025' en de nu voorliggende grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2026'.

Verschillenanalyse	Totaal ZHW 2025	Totaal ZHW 2026	
Totaal investeringen	€ 113.150.000	€ 116.469.000	€ 3.319.000
Totaal opbrengsten	€ 110.511.000	€ 113.706.000	€ 3.195.000
Opbrengstenstijging	€ 9.503.000	€ 9.417.000	€ -86.000
Kostenstijging	€ 6.505.000	€ 6.169.000	€ -336.000
Rentekosten	€ 5.367.000	€ 5.271.000	€ -96.000
Eindwaarde/NCW			
Eindwaarde	€ -4.998.000 (2037)	€ -4.785.000 (2037)	€ 213.000
Netto contante waarde	€ -3.864.000	€ -3.773.000	€ 91.000
Nominale waarde	€ -2.639.000	€ -2.763.000	€ -124.000

Tabel 1.1, verschillenanalyse Zeeheldenwijk

Leeswijzer Grondexploitatie 2026.
De herziening van de grondexploitatie 2026 heeft een beperkt karakter en kan worden beschouwd als een light-herziening. In deze actualisatie zijn uitsluitend de fasering, de indexering van kosten en opbrengsten en de ontwikkeling van de boekwaarde geactualiseerd. Op dit moment wordt namelijk gewerkt aan een integrale herziening van het zuidelijk deel van de Zeeheldenwijk. Deze herziening omvat een bredere beoordeling van de stedenbouwkundige opzet, programmering, fasering en financiële uitgangspunten van het gebied. De financiële gevolgen van de integrale herziening zijn op dit moment nog onvoldoende concreet om in de grondexploitatie 2026 te verwerken. Verwacht wordt dat de herziening effecten zal hebben op de programmering, fasering en investeringen binnen het zuidelijke deel van de Zeeheldenwijk. Deze effecten worden verwerkt in de grondexploitatie 2027. De raad zal daarbij worden meegenomen in de voorgestelde keuzes en de gevolgen voor de verdere ontwikkeling van de Zeeheldenwijk. Toch zijn er wijzigingen ten opzichte van de grondexploitatie 2025.

De belangrijkste wijzigingen zijn:
De belangrijkste verschillen ten opzichte van de grondexploitatie 2025 zijn hieronder weergegeven.

- **Fasering**

Bij deze herziening is kritisch gekeken naar de fasering van de deelgebieden. Op basis van de inzichten die de afgelopen jaren zijn opgedaan, is de planning op onderdelen aangepast. Daarbij is het centrumgebied later in de fasering opgenomen, terwijl de ontwikkeling van het zuidelijke woongebied juist naar voren is gehaald.

Deze wijzigingen hebben per saldo slechts een beperkte financiële impact op de grondexploitatie. De versnelling van de woningbouw in het zuidelijke woongebied compenseert grotendeels de latere ontwikkeling van het centrumgebied.

In de vorige herziening was voorzien dat het centrumgebied in 2027 zou worden uitgegeven. In de huidige grondexploitatie is deze uitgifte doorgeschoven naar 2029. Daartegenover staat dat de ontwikkeling van het zuidelijke woongebied naar voren is gehaald. Waar deze ontwikkeling in de vorige herziening was voorzien voor 2029, wordt nu uitgegaan van uitgifte in 2028.

- **Opbrengstenstijging**

Bij de grondexploitatie wordt gerekend met een jaarlijkse prijsstijging van 2%. De daadwerkelijke prijsstijging bedroeg in 2026 echter 3%, waardoor de opbrengsten zich gunstiger hebben ontwikkeld en nominaal hoger uitvallen dan begroot.

- **Kostenstijging**

Tegenover de hogere opbrengsten staat dat ook de kosten sterker zijn gestegen dan verwacht. Door de prijsstijging van 3% zijn de nominale kosten met afgerond € 3 miljoen toegenomen. De stijging van de opbrengsten en de stijging van de kosten houden elkaar echter grotendeels in evenwicht. Hierdoor blijft het nettoresultaat van de grondexploitatie nagenoeg ongewijzigd.

- **Verhoging plankosten**

In 2025 is de nieuwe cao voor gemeenten vastgesteld. Als gevolg hiervan zijn de salarissen van gemeentelijke medewerkers met 7,5% gestegen. Deze loonontwikkeling is verwerkt in de herziening van de grondexploitatie omdat de plankostenscan waarop de geraamde plankosten zijn gebaseerd eveneens is geïndexeerd op basis van deze cao-verhoging. De gevolgen hiervan werken door in 2027.

Hierdoor neemt het plankostenbudget binnen de grondexploitatie met € 1,2 miljoen toe.

Tot slot
Bij het huidige resultaat van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2026 moet worden opgemerkt dat dit is gebaseerd op de momenteel bekende uitgangspunten. De in 2026 geactualiseerde uitgangspunten voor kosten, opbrengsten en fasering hebben een positief effect op het resultaat. Hierdoor laat de grondexploitatie 'Zeeheldenwijk, november 2026' een gunstiger resultaat zien dan de grondexploitatie 'Zeeheldenwijk, november 2025'.

2. Berekeningsmethodiek

In de grondexploitatieberekening wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaardemethode. 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 31-12-2037), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De netto contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 1-1-2026. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de voorschriften door de commissie Besluit, Begroten en Verantwoorden (BBV) voor overheden op dit moment een percentage van 2%. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2026. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

3. Parameters

In de grondexploitatie zijn verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren die op basis van de meest recente boekhoudvoorschriften (BBV) zijn vastgesteld. Het gaat dan om rente, opbrengstenstijging en kostenstijging.

3.1 Renteparameters

Voor het project Zeeheldenwijk is een lineaire projectfinanciering van €20 miljoen aangetrokken tegen een rentepercentage van 1,33%. De totale boekwaarde van het project bedraagt momenteel afgerond € 43 miljoen. In 2023 zijn nieuwe boekhoudregels vastgesteld. Deze zijn in werking getreden in het begrotingsjaar 2025. Door deze richtlijnen moeten gemeenten en provincies het rentepercentage dat zij hanteren voor investeringen en grondexploitaties beter laten aansluiten op de actuele marktrente. Dit betekent dat over het gefinancierde deel van €20 miljoen de contractuele rente van 1,33% wordt toegepast, terwijl over het resterende deel van €23 miljoen de omslagrente voor grondexploitaties wordt gerekend. Dit leidt tot een gewogen gemiddelde rente van 1,5% over de totale boekwaarde van Zeeheldenwijk.

Deze renteparameter in de grondexploitatie is aan de kosten- en opbrengstenkant gelijk. Voor de berekening van de netto contante waarde geldt op basis van de BBV-voorschriften op dit moment een percentage van 2%.

3.2 Kostenstijging

Binnen de grondexploitatie 2026 is een percentage voor kostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor deze prijsstijging gedurende het grootste deel van de looptijd van de grondexploitatie. De algemene kostenstijging stabiliseert en daalt ten opzichte van eerdere verwachtingen.

De genoemde indexeringen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op onder meer de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en waterbouw (GWW) van het CBS, op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten. Daarnaast zijn de indexeringen gecontroleerd door ingenieurs- en adviesbureaus Royal Haskoning DHV en Arcadis.

3.3 Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging van de bouwrijpe gronden is in de voorliggende grondexploitatie op 2% per jaar gesteld gedurende een periode van 10 jaar. Dit uitgangspunt is op basis van de geldende voorschriften vanuit de commissie BBV. Deze opbrengstenstijging is onder meer gebaseerd op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten binnen de gemeente Urk.

In 2024 is voor de Zeeheldenwijk een grondprijzenonderzoek uitgevoerd om bij de start van de uitgifteprocedures te beschikken over marktconforme grondprijzen. Dit onderzoek is verricht door adviesbureau Metafoor. De vastgestelde grondprijzen zijn vervolgens toegepast bij de uitgifte van fase De Akkers. Voor het bepalen van de grondprijzen is gebruikgemaakt van de residuele grondwaardemethode. Tevens is geadviseerd om de prijzen van de grondexploitaties slechts met het langjarige inflatiegemiddelde (2,0%) te laten stijgen. Op basis van de regelgeving van de BBV geldt dit enkel voor de eerste 10 jaar uitgifte.

In 2026 zijn de grondprijzen geactualiseerd en geïndexeerd op basis van marktontwikkelingen. Dit heeft geleid tot een prijsstijging van 3% ten opzichte van 2025. Voor de vervolgfases wordt geadviseerd een nieuw grondprijzenonderzoek uit te voeren, zodat de grondprijzen kunnen worden afgestemd op de specifieke stedenbouwkundige opzet en marktomstandigheden van deze fasen.

In onderstaande tabel zijn de parameters samengevat weergegeven.

Parameters	Percentage
Rentevoet	1,50% per jaar
Rentevoet contante waarde	2,00% per jaar
Opbrengstenstijging	2,00% per jaar (eerste 10 jaar)
Kostenstijging	2,50% per jaar

4. Opbrengsten Zeeheldenwijk

4.1. Uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbare woonprogramma in de Zeeheldenwijk bedraagt in totaal 274.987 m². Deze oppervlakte is verdeeld over verschillende woningtypen, zoals weergegeven in tabel 4.1. Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 heeft een beperkte verschuiving plaatsgevonden binnen het woningbouwprogramma. Het totale aantal woningen blijft met 1.650 woningen ongewijzigd en sluit aan bij het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk. Binnen het plangebied is echter fysiek ruimte aanwezig voor een groter aantal woningen dan planologisch mogelijk is. Om deze ruimte financieel inzichtelijk te maken, is 15.000 m² extra uitgeefbare grond opgenomen in de grondexploitatie. Deze oppervlakte is gewaardeerd tegen de maatschappelijke grondprijs, aangezien hiervoor geen reguliere woningbouwprogrammering is vastgesteld. Hiermee blijft de exploitatie aansluiten bij de feitelijke ruimtelijke mogelijkheden van het gebied.

Binnen het programma zijn enkele aanpassingen doorgevoerd als gevolg van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor het Eiland. Zo is het aandeel grondgebonden woningen in de categorieën normaal rij/hoek en sociale huur licht toegenomen, terwijl het aantal kleine rij-/hoekwoningen en enkele levensloopbestendige woningtypen beperkt is afgenomen.

Naast de reguliere woningbouw worden binnen het plangebied tevens vier waterwoningen gerealiseerd. Het totale woningbouwprogramma blijft daarmee passend binnen de ruimtelijke kaders van de Zeeheldenwijk.

Verdeling wonen	Aantal 2025	2025%	M² 2025	Aantal 2026	2026%	M² 2026
Koop						
Grondgebonden klein rij/hoek	195	12,0%	26.581	180	10,9%	26.121
Grondgebonden normaal rij/hoek	174	11,0%	28.749	187	11,3%	30.538
Grondgebonden groot rij hoek	154	9,0%	28.235	152	9,2%	28.065
Grondgebonden 2kap en vrijstaand	252	15,0%	82.391	250	15,2%	82.049
Grondgebonden geschikt levensloopbestendig	222	13,0%	43.136	222	13,5%	42.926
Gestapeld levensloopbestendig	200	12,0%	16.291	196	11,9%	14.716
Huur sociaal						-
Grondgebonden huur sociaal	278	17,0%	36.826	287	17,4%	34.396
Gestapeld huur sociaal	94	6,0%	7.091	93	5,6%	8.291
Huur particulier						
Grondgebonden rij/hoek	29	2,0%	4.679	29	1,8%	4.679
Gestapeld levensloopbestendigbestendig particulier	54	3,0%	3.206	54	3,3%	3.206
Totaal	1.650	100%	277.184	1650	100%	274.987

Tabel 4.1, verschil aantal woningen grex 2025 i.r.t. grex 2026

Naast de functie ‘wonen’ is er ook ruimte in het plan beschikbaar voor bedrijven en voorzieningen. Voor bedrijfsterrein is 39.861 m² uitgeefbaar gebied voorzien en voor (commerciële) voorzieningen 54.766 m² uitgeefbaar gebied. Voorzieningen zijn de uitgeefbare gronden voor een nieuwe kinderboerderij, versmarkt, scholen/sporthal/kinderdagverblijf, supermarkt, wijkgebouw, horeca/detailhandel, medisch cluster en voor voorzieningen ten behoeve van zorgclusters.

4.2. Prognose van uitgifte

De ontwikkeling van Zeeheldenwijk vindt gefaseerd plaats. De uitgifte van gronden binnen het gehele plangebied loopt door tot en met 2037. De eerste bouwkavels zijn in 2022 via loting uitgegeven. In 2026 resteert nog een uitgifte van bouwgrond bestaande uit enkele particuliere kavels. In totaal zijn in fase één nu voor 322 woningen gronden verkocht. Ook voor het Erf zijn de gronden inmiddels uitgegeven aan drie zorgpartijen.

Voor fase twee van De Akkers zijn inmiddels alle verkoopprocedures voor de gronden afgerond. De verwachting is dat de grondtransacties in de periode 2026 tot en met 2028 bij de notaris passeren. Op dat moment kunnen de gronden worden ingeboekt in de grondexploitatie. Naar verwachting vindt het merendeel van deze leveringen plaats in 2026 en 2027. In totaal wordt binnen deze fase uitgegaan van de realisatie van 240 woningen. Hierdoor sluit de realisatie van de grondverkopen aan bij de oorspronkelijke fasering waarvan bij de opzet van de grondexploitatie is uitgegaan.

Naast fase twee worden ook de deelgebieden Het Eiland, De Oevers en Het Centrumgebied verder ontwikkeld. De gronduitgifte van deze gebieden is geprognosticeerd voor de periode 2028 tot en met 2031. In onderstaande tabel is de verwachte gronduitgifte voor de jaren 2026 tot en met 2030 opgenomen. Gedurende deze periode wordt uitgegaan van de uitgifte van bouwrijpe grond voor 692 woningen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave binnen de Zeeheldenwijk en wordt voorzien in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen.

Jaar	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Aantal woningen	156	78	117	169	172

Naast opbrengsten vanuit de woningbouw worden in 2027 en 2028 ook opbrengsten verwacht vanuit het centrumgebied en overgangszone in Zeeheldenwijk.

<u>Overgangszone</u>

Voor de eerste fase van de overgangszone zijn alle reserveringsovereenkomsten voor de kavels ondertekend. Het betreft in totaal ongeveer 14.000 m² bedrijfsgrond. In de grondexploitatie werd uitgegaan van de eerste opbrengsten uit de gronduitgifte in 2026. De realisatie van deze opbrengsten verloopt echter langzamer dan verwacht als gevolg van de aanhoudende netcongestie.

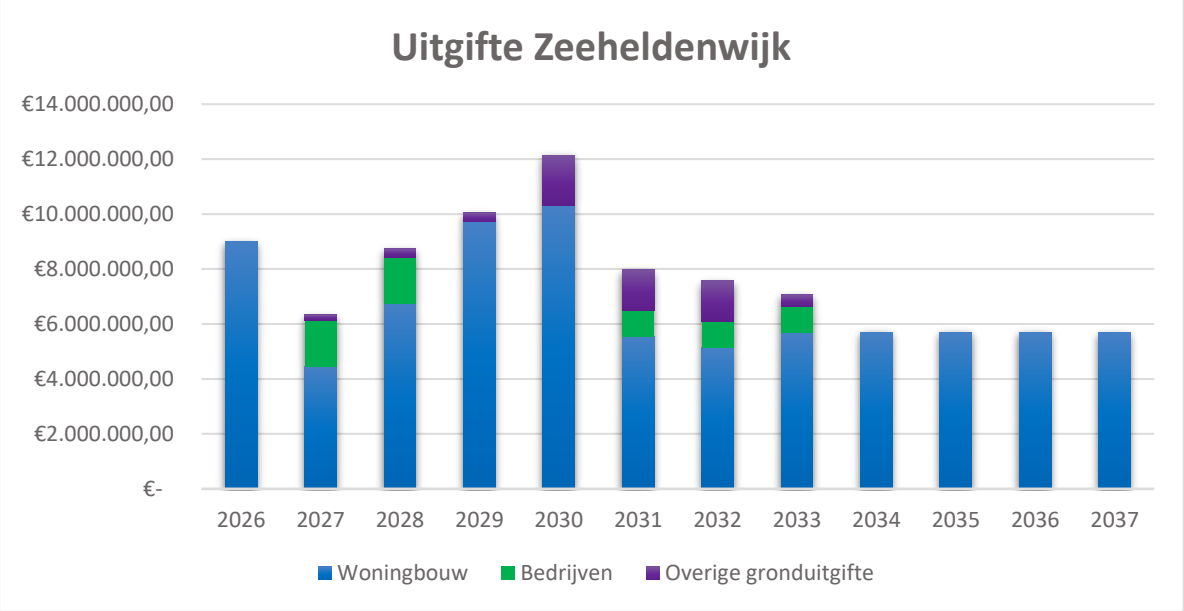
Potentiële kopers van de bedrijfskavels wachten op duidelijkheid over de beschikbaarheid van voldoende elektriciteitscapaciteit voordat zij definitief tot vestiging kunnen overgaan. Hierdoor schuift de daadwerkelijke uitgifte en levering van de gronden naar verwachting op ten opzichte van de oorspronkelijke planning. Ondanks deze vertraging blijft de belangstelling voor de kavels onverminderd aanwezig en zijn alle gronden binnen deze fase reeds gereserveerd.

<u>Centrumgebied</u>

Het centrumgebied vormt het hart van de Zeeheldenwijk, waar verschillende voorzieningen en functies samenkomen. In dit gebied worden onder andere scholen, winkels, horeca, een kerk en 125 appartementen gerealiseerd. De uitgifte van de gronden voor deze functies staat gepland vanaf 2028.

De ontwikkeling van het centrumgebied loopt momenteel enige vertraging op. Dit komt doordat het programma als gevolg van veranderende omstandigheden mogelijk wordt aangepast. Daarnaast wordt de beschikbare ambtelijke capaciteit op dit moment voornamelijk ingezet voor de ontwikkeling van de woningbouwgebieden, die binnen het project de hoogste prioriteit hebben. Hierdoor schuift de verdere planvorming en uitgifte van het centrumgebied naar een later moment op. Desondanks blijft het centrumgebied een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling en wordt vanaf 2028 gestart met de uitgifte van de gronden voor de diverse functies.

In de grafiek 4.1 is de totale nog geprognosticeerde grondverkoop in euro's per jaar weergegeven.



Grafiek 4.1, fasering nog verwachte uitgifte Zeeheldenwijk in €

4.3. Opbrengsten per categorie

Binnen de grondexploitatie van de Zeeheldenwijk is uitgegaan van grondprijzen, gerelateerd aan en gebaseerd op de grondprijzen van de gemeente Urk. De opbrengstenstijging is langjarig gesteld op 2% per jaar, voor de eerste 10 jaar vanaf 2026.

Op basis van de analyse van de grondprijsontwikkelingen op Urk en de actuele marktontwikkelingen in de regio zijn de grondprijzen in de herziene grondexploitatie geactualiseerd. Hiermee sluiten de gehanteerde grondprijzen aan bij de marktsituatie en zijn deze marktconform vastgesteld.

De totale nominale opbrengsten voor woningbouw zijn geraamd op **€ 98.477.133.**
De boekwaarde van de gronden bedraagt € 19.098.513. Op dit moment moet er nog voor € 79.378.620 aan grond verkocht worden. Deze grondopbrengsten zijn als volgt verdeeld over de diverse fases:

Deelgebied	Aantal	Totaal grondopbrengsten	Boekwaarde
Parkeerplaatsen centrumgebied	Parkeerplaatsen	€ 799.537	€ -
Het Nieuwe Dorp	322 woningen	€ 19.906.192	€ 19.098.513
Eiland	161 woningen	€ 10.413.616	€ -

De Akkers	240 woningen	€ 14.878.768	€ -
Centrum	125 woningen	€ 4.701.170	€ -
Uit te werken wonen	802 woningen	€ 45.107.850	€ -
Opbrengstpotentie "overige" gronden	15.000m²	€2.670.000	€ -

Grafiek 4.3, Opbrengsten per categorie

Voorzieningen en overige functies / bestemmingen
Binnen de grondexploitatie zijn opbrengsten opgenomen voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, een supermarkt, een medisch cluster, zorginstellingen, een kerk en waterwoningen. De totale geraamde opbrengsten voor deze voorzieningen bedragen € 9.026.713.

Door de toevoeging van een vierde zaaldeel ontstaat extra parkeerdruk in het centrumgebied, waardoor minder commerciële functies kunnen worden gerealiseerd. Dit heeft directe gevolgen voor de opbrengstenraming binnen de grondexploitatie. Dit wordt meegenomen in de herziene plannen van het centrumgebied.

In onderstaande tabel is de grondopbrengst per uitgiftecategorie weergegeven:

Functies	Totale grondopbrengst	Boekwaarde
Maatschappelijke functies Centrumgebied	€ 1.867.932	€ -
Commerciële functies Centrum	€ 2.551.922	€ -
Kerk	€ 356.000	€ -
Voorzieningen uit te werken	€ 420.418	€ -
Zorgpartijen (erf/Infinity)	€ 3.499.241	€ 2.995.073
Waterwoningen (4 stuks)	€ 331.200	€ -

Grafiek 4.4, opbrengsten voorzieningen

Gemengde zone langs Zuidermeertocht en ontsluitingsweg Zeeheldenwijk
Langs de Zuidermeertocht en de ontsluitingsweg van de Zeeheldenwijk is een gemengde zone gepland. Deze zone vormt een overgangsgebied tussen het bedrijventerrein Zwolse Hoek en het woongebied van de Zeeheldenwijk. In het bestemmingsplan is de zone langs de Zuidermeertocht bestemd voor lichte bedrijfsmatige activiteiten.

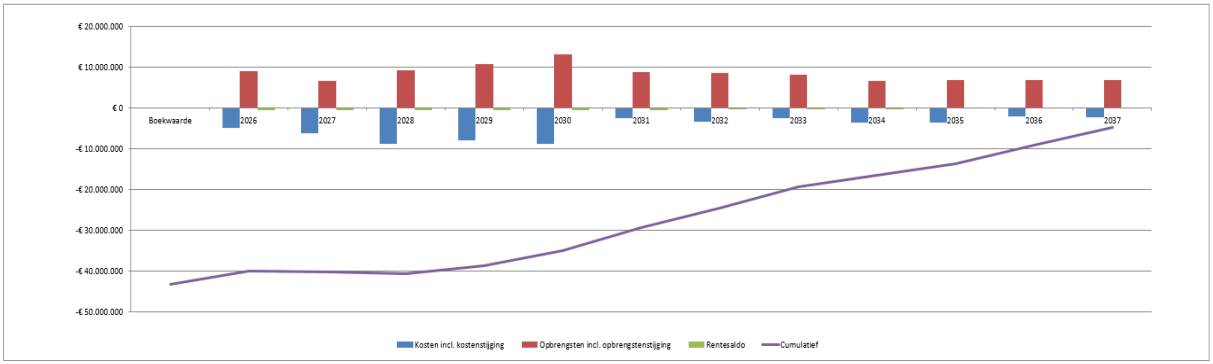
In 2024 is het uitgifteprotocol voor de eerste fase van het bedrijfsgebied gestart. In datzelfde jaar is afgerond 14.000 m² grond in reservering gegeven aan diverse bedrijven. De totale geraamde opbrengsten uit deze bedrijvigheid bedragen € 6.202.092.

Tot en met 2026 zijn er nog geen bedrijfsgronden daadwerkelijk uitgegeven binnen de Zeeheldenwijk. Wel zijn de eerste koopovereenkomsten getekend. Dit komt omdat er op dit moment nog geen stroom beschikbaar is in de overgangszone.

5. Kosten en fasering

5.1. Fasering

In onderstaande grafiek is de kasstroom van de grondexploitatie Zeeheldenwijk weergegeven. Uitgangspunt van deze fasering is de start van uitgifte in het jaar 2022, waarna grotendeels gelijkmatig verdeeld gemiddeld 110 woningen per jaar worden uitgegeven. Het streven is om de grondexploitatie eerder af te ronden dan het jaar 2037. Hier is in deze grondexploitatie echter nog geen rekening mee gehouden.



Grafiek 5.1, fasering kosten en opbrengsten Zeeheldenwijk

De grondexploitatie kent momenteel een relatief hoge boekwaarde. Dit is het gevolg van de uitgevoerde bouwrijpmaakwerkzaamheden en de investeringen in bovenwijkse voorzieningen. Hiermee bevindt de exploitatie zich op het punt waarop de boekwaarde haar maximale omvang heeft bereikt. Vanaf dit moment worden de jaarlijkse kasstromen naar verwachting positief, doordat de opbrengsten uit gronduitgifte de resterende kosten overstijgen. Hierdoor zal de boekwaarde gedurende de looptijd van de exploitatie geleidelijk afnemen.

Deze fase maakt de grondexploitatie relatief gevoelig voor risico's zoals vertragingen in de gronduitgifte en stijgende rentelasten. Een uitstel van de gronduitgifte met één jaar leidt naar verwachting tot afgerond € 400.000 aan extra rente- en financieringskosten. Ook een eventuele verhoging van de gehanteerde renteparameter vormt een financieel risico voor het eindresultaat.

Aan de kostenzijde is de exploitatie minder kwetsbaar voor prijsstijgingen, omdat een aanzienlijk deel van de werkzaamheden en investeringen reeds is uitgevoerd. Zo zijn de gronden verworven, is het benodigde ophoogzand aangekocht, zijn de bovenwijkse voorzieningen grotendeels gerealiseerd en zijn fase één en fase twee bouwrijp gemaakt. Hierdoor is het risico op substantiële kostenoverschrijdingen beperkter dan in eerdere fasen van de ontwikkeling.

De laatste opbrengsten uit gronduitgifte worden verwacht in 2037. Na afronding van de woonrijpmaakwerkzaamheden in het laatste deelgebied kan de grondexploitatie naar verwachting per 31 december 2037 worden afgesloten.

5.2. Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit de uitgaven en inkomsten tot en met 31 december 2025. De boekwaarde is het geheel van het geïnvesteerde vermogen. Het geïnvesteerde vermogen is het saldo van gemaakte kosten inclusief rentebijschrijvingen en de gerealiseerde opbrengsten uit gronduitgifte.

De boekwaarde per 01-01-2026 bedraagt € 43.292.167**.** Ten opzichte van 01-01-2025 is de boekwaarde gestegen met afgerond € 4 miljoen. In 2025 is relatief weinig grond verkocht. Daarnaast is de tweede fase bouwrijp gemaakt. De komende periode zal de boekwaarde weer licht dalen door de verkopen in de tweede fase.

5.3. Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn bedragen opgenomen voor verwerving van de gronden in de Zeeheldenwijk en voor verwerving van gronden voor het wegnemen van hindercontouren, die over het vastgestelde bestemmingsplan Zeeheldenwijk zijn gelegen. Alle gronden in en ten behoeve van het plangebied Zeeheldenwijk zijn verworven door de gemeente.

De verwervingskosten bedragen **€ 18.887.985, -** en zijn opgenomen in de boekwaarde.

5.4. Archeologische onderzoeken, planschade en overige onderzoeken

Onder deze kostenpost vallen uitgaven voor onder andere planschade en archeologisch onderzoek. De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op € 2.636.400.

Tot nu toe is afgerond € 1,8 miljoen geboekt voor archeologisch onderzoek. Er resteert nog een beschikbaar budget van afgerond € 830.000 om het resterende onderzoek af te ronden. Deze raming is gebaseerd op de nog uit te voeren werkzaamheden en bijbehorende kosteninschattingen. Ten opzichte van de vorige grondexploitatie is dit bedrag met afgerond € 100.000 verhoogd. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door prijsindexeringen.

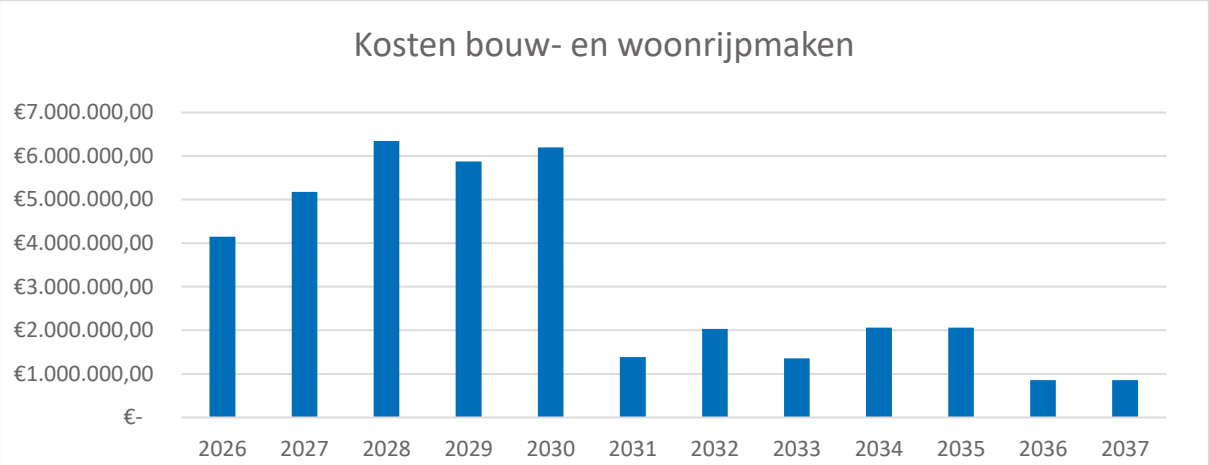
5.5. Bouw- en woonrijp maken

Onder bouwrijp maken worden alle werkzaamheden verstaan die nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor bebouwing, zoals grondverbetering, aanleg van wegen, riolering, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woonrijp maken betreft het definitief inrichten en afwerken van de openbare ruimte, zodat deze geschikt is voor het uiteindelijke gebruik. Hieronder vallen onder andere de aanleg van groenvoorzieningen, openbare verlichting, straatmeubilair, trottoirs en overige voorzieningen in het openbaar gebied. Voor het bouw- en woonrijpmaken is in totaal een bedrag van € 51.446.318 geraamd. Deze € 51,4 miljoen is opgebouwd uit de onderstaande posten.

Omschrijving	Geraamd bedrag	Boekwaarde	Nog te realiseren
Bouwrijpmaken	€ 18.971.873	€ 11.543.600	€ 7.428.273
Woonrijpmaken	€ 32.474.444	€ 1.559.550	€ 30.914.895

De boekwaarde van deze kosten is afgerond € 11,2 miljoen. Dit zijn vooral de kosten voor het bouwrijp maken van de eerste en tweede fase van de Zeeheldenwijk. In grafiek 5.1 is de fasering van de kosten voor bouw en woonrijp maken weergegeven.



Grafiek 5.2, Fasering kosten bouw en woonrijp maken

In 2026 worden de werkzaamheden voor het woonrijp maken in het eerste deel van Zeeheldenwijk grotendeels afgerond. Deze werkzaamheden hebben met name betrekking op Het Nieuwe Dorp. Daarnaast worden in dat jaar de bouwrijpmaakwerkzaamheden in het deelgebied De Akkers voltooid.

In 2027 wordt gestart met het bouwrijp maken van de volgende ontwikkelfasen van Zeeheldenwijk. De werkzaamheden richten zich daarbij voornamelijk op de deelgebieden Het Eiland en De Oevers. In de periode 2029-2030 wordt vervolgens gestart met het bouwrijp maken van de vierde fase. Hiermee wordt voorzien in een continue uitgifte van bouwrijpe gronden vanaf 2031.

Na afronding van de bouwrijpmaakwerkzaamheden verschuift het accent naar het woonrijp maken van de latere fasen. Deze werkzaamheden zullen voor de latere fasen vooral worden uitgevoerd vanaf het jaar 2034 tot het jaar 2036. Deze werkzaamheden worden afgerond in het jaar 2037. Na het afronden van de woonrijpmaakwerkzaamheden kan de grondexploitatie Zeeheldenwijk worden afgerond.

5.6. Bovenwijkse voorzieningen

In 2025 is het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen vastgesteld. De financiële consequenties van dit programma zijn verwerkt in de grondexploitatie Zeeheldenwijk. De totale kosten voor toerekenbare bovenwijkse voorzieningen bedragen afgerond € 12 miljoen. Hiervan is momenteel afgerond € 10 miljoen als boekwaarde in de grondexploitatie opgenomen. Het resterende bedrag van afgerond € 2 miljoen betreft de bijdrage aan de Spuiweg.

5.7. Plankosten

Op basis van ervaringscijfers is voor de raming van de planontwikkelingskosten een capaciteitsplanning opgesteld voor het projectteam en de benodigde planuitwerking gedurende de looptijd van de grondexploitatie. Hiervoor is een totaalbudget van € 27.786.419 opgenomen.

De huidige boekwaarde van de plankosten bedraagt € 17.864.959, waardoor voor de resterende looptijd nog een budget beschikbaar is van € 9.921.460.

De plankosten binnen de grondexploitatie Zeeheldenwijk zijn de afgelopen jaren sterker gestegen dan eerder werd voorzien. Een belangrijke oorzaak hiervan is de loonontwikkeling als gevolg van de in 2025 in werking getreden cao Gemeenten. Deze cao heeft een looptijd van twee jaar en heeft geleid tot een loonstijging van circa 7,5%. Daarnaast zorgen marktontwikkelingen en toenemende eisen aan de voorbereiding en uitvoering van ruimtelijke projecten voor hogere personeels- en organisatiekosten.

Gezamenlijk leiden deze ontwikkelingen tot een noodzakelijke actualisatie van de plankostenraming binnen de grondexploitatie Zeeheldenwijk. Alleen al de cao-gerelateerde loonstijging resulteert in een verwachte kostenverhoging van circa € 1,2 miljoen. De verwachting is dat het resterende budget van € 9.921.460 onvoldoende is om alle nog uit te voeren werkzaamheden binnen de resterende looptijd van de exploitatie te kunnen bekostigen.

5.8. Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer van in eigendom zijnde gronden in het plangebied Zeeheldenwijk (onder meer OZB, waterschapslasten) is een bedrag opgenomen van € 1.028.719. Daarnaast is rekening gehouden met pachtopbrengsten van gronden voor een bedrag van € 825.550. Per saldo resulteert het tijdelijk beheer in een opbrengst van € 2.683.

De boekwaarde en de nog te realiseren kosten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Post	Bedrag geraamd	Boekwaarde	Nog te realiseren
Pachten (negatieve kosten)	- € 825.550	- € 582.450	€ 243.100
Beheerkosten	€ 1.028.719	€ 788.302	€ 240.417
Totaal	€ 203.169	€ 205.852	€ -2.683 (positief)

6. Risico's

Gedurende de looptijd van de grondexploitatie kunnen de uitgangspunten, zoals die nu als basis hebben gediend, wijzigen. Dit is afhankelijk van interne en externe factoren. Externe factoren kunnen zich afspelen op zowel nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Deze externe factoren 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 op basis van een transparante budgettering en adequate kosten- en opbrengstenbewaking zijn essentieel.

Bij de herziening 2026 is geen uitgebreide kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Gezien het beperkte karakter van deze actualisatie en het ontbreken van wezenlijke wijzigingen in programma, fasering en risico's, is afgezien van een volledige herijking van de risicoanalyse. De meest recente risicoanalyse dateert van 2025 en geeft nog steeds een actueel beeld van de belangrijkste risico’s en kansen binnen de Zeeheldenwijk.

Uit de analyse blijkt dat de belangrijkste risico’s liggen op het gebied van financiën, tijd, infrastructuur en leefbaarheid. Specifiek gaat het om rentegevoeligheid van de grondexploitatie, stijgende plankosten, vertragingen door procedures, netcongestie, onzekerheden rondom de Spuiweg en de aansluiting op het Energienet Urk. Daarnaast vormen marktrisico’s en mogelijke vertragingen in de woningverkoop belangrijke aandachtspunten.

De analyse laat tevens zien dat er kansen aanwezig zijn. Deze liggen onder meer in een efficiëntere besluitvorming, innovatie op het gebied van energievoorziening, differentiatie van het woningaanbod, het benutten van subsidies en andere externe financieringsbronnen en het vergroten van de maatschappelijke meerwaarde van het project.

Gezien de omvang en resterende looptijd van het project wordt aanbevolen om bij de herziening 2027 een integrale kansen- en risicoanalyse op te stellen. Hiermee ontstaat een actueel beeld van de financiële onzekerheden binnen de grondexploitatie en kunnen eventuele beheersmaatregelen tijdig worden overwogen. 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. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie 2026 sluit met een negatief resultaat op eindwaarde van € 4.785.056 (31-12-2037). Ten opzichte van de voorgaande herziening is het resultaat op eindwaarde met € 213.000 verbeterd. Het resultaat op netto contante waarde bedraagt € 3.772.984 negatief, hetgeen een verbetering van circa € 91.000 betekent ten opzichte van de vorige actualisatie. De verbetering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een daling van de nog te realiseren kosten. Het verwachte verlies blijft echter substantieel. Conform de voorschriften van de Commissie BBV dient daarom een verliesvoorziening te worden aangehouden ter grootte van het negatieve resultaat op netto contante waarde van € 3.772.984.