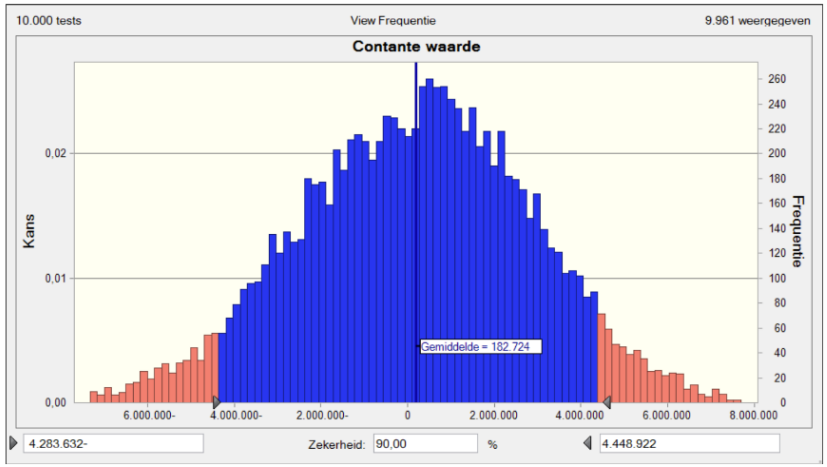
	Technische vragen agendapunt 4b Grexen (commissie Organisatie en Leven. d.d. 20 oktober 2026)		
	Fractie	**Vraag**	**Antwoord**
1	SGP	Algemeen: **RV P.1 en 4 / PoU P.12 / ZHW P.16**: De volledige verliesvoorziening van M€1,4 voor Port of Urk valt vrij. Volgens beide toelichtingen is er dit jaar geen integrale risicoanalyse gemaakt en voor de herziening van 2027 wordt die juist wel aanbevolen. **Vraag:** Waarom wacht het college met de vrijval niet tot die analyse er ligt? En welk bedrag aan risico's is nu meegewogen om te concluderen dat het verlies verdwenen is?	Dit jaar heeft een light herziening van de grondexploitaties plaatsgevonden. Hierbij zijn onder meer autonome ontwikkelingen zoals lagere kosten verwerving, parameterontwikkelingen en faseringsrisico's verwerkt. Op basis van de huidige uitgangspunten leidt deze herziening tot een vrijval. Gezien de gehanteerde uitgangspunten wordt ervan uitgegaan dat deze uitkomst past binnen de bandbreedte van de eerder uitgevoerde kansen- en risicosessie. 

			De vrijvallende middelen gaan daarbij niet verloren, maar worden toegevoegd aan de reserve grondzaken. Gezien de lange looptijd van Port of Urk en de aanwezige onzekerheden dienen deze middelen binnen de reserve grondzaken beschikbaar te houden. Daarmee blijft financiële ruimte behouden om eventuele toekomstige tegenvallers binnen Port of Urk of andere grondexploitaties op te kunnen vangen.
2	SGP	**ZHW P.11 / managementsamenvatting / PoU P.3:** Port of Urk rekent voor 2027 met nul grondverkoop, omdat bedrijven geen stroomaansluiting kunnen krijgen. De bedrijfskavels in de Zeeheldenwijk hebben volgens de toelichting ook *"nog geen stroom"*. Toch rekent de Zeeheldenwijk in 2027 en 2028 met M€ 1,68 per jaar aan verkoop van bedrijfsgrond. **Vragen:** Waarom geldt de netcongestie daar niet? Is er voor de kavels in de Zeeheldenwijk al zekerheid over stroom, bijvoorbeeld doordat kleine bedrijven met een gewone aansluiting toe kunnen?	Voor de bedrijfskavels in de Zeeheldenwijk wordt uitgegaan van kleingebruikaansluitingen. De verwachting is dat deze aansluitingen beschikbaar komen, waardoor de kavels naar verwachting in 2027 en 2028 kunnen worden verkocht. Voor de kopkavels is bekend dat hier stroom zal worden aangelegd in Q4 2026/Q1 2027.
3	SGP	Oranjewijk: De ontwikkelingen van de Oranjewijk is nog niet gereed. Toch wordt voorgesteld om de GREX af te ronden. Een GREX heeft een standaard looptijd van 10 jaar. **Vraag:** Wanneer zijn de afzonderlijke GREXEN geopend en kan die standaard in de managementsamenvattingen worden vermeld?	De startdatum van de grondexploitaties zijn als volgt: • Oranjewijk (afronding) = 2020 (start grex Oranjewijk fase 1 2010) • Zwolse hoek fase 5 < 2007* • Zeeheldenwijk = 2016

			• Port of Urk = 2018 • Westgat = 2019 • De Noord 11 = 2025 • Staartweg = 2020 Indien hier politiek behoefte aan bestaat, kan de oorspronkelijke startdatum van de grondexploitatie in de managementsamenvatting worden vermeld. Ambtelijk wordt de toegevoegde waarde hiervan echter als beperkt beschouwd. Voor de tienjaarstermijn is namelijk niet de oorspronkelijke startdatum bepalend, maar het moment van herziening van de grondexploitatie. Het BBV kent geen vaste tienjaarstermijn gerekend vanaf de oorspronkelijke startdatum van een grondexploitatie. De termijn van tien jaar is een voortschrijdende richttermijn. Bij de jaarlijkse actualisatie wordt opnieuw vanuit het betreffende begrotingsjaar maximaal tien jaar vooruitgekeken. Bovendien mag gemotiveerd van deze richttermijn worden afgeweken, mits een langere looptijd door de raad wordt geautoriseerd en met passende risicobeheersingsmaatregelen wordt onderbouwd.

4	SGP	De herziene GREX van de Oranjewijk is in 2020 geopend (moment van samenvoegen van fase 1 en fase 2). Een GREX wordt regulier gesloten indien het GREX-gebied financieel en fysiek gereed is. Dat laatste is nog niet het geval. **Vraag:** Voldoet het afsluiten van deze GREX aan de Nota Grondbeleid van onze gemeente?	Ja. De voorgestelde afsluiting van de grondexploitatie Oranjewijk past binnen de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid. Daarin is opgenomen dat grondexploitaties binnen de gemeente Urk worden afgesloten zodra alle grondopbrengsten zijn gerealiseerd. Voor de Oranjewijk is dit inmiddels het geval. Hoewel het gebied fysiek nog niet volledig is afgerond, resteren uitsluitend nog kosten voor het woonrijpmaken. Voorgesteld wordt deze kosten na afsluiting van de grondexploitatie ten laste van de reserve grondzaken te brengen, overeenkomstig de eerder met de accountant afgestemde werkwijze.
5	SGP	Port of Urk: P.5-6: Het resultaat op contante waarde is maar +k€ 320, op M€ 80 aan investeringen. Er is gerekend met 2% rente, terwijl de gemeente in april 2026 leende tegen 3,01% (begroting P.63). Vraag: Wat is het resultaat bij 3% rente en wordt de grondexploitatie dan verlieslatend?	Bij toepassing van een rentepercentage van 3% verslechtert het resultaat van Port of Urk en zal de grondexploitatie naar verwachting verlieslatend worden. Het rentepercentage van 3,01% van een afzonderlijke gemeentelijke lening kan echter niet één-op-één worden toegepast op de grondexploitatie. Conform de Notitie Rente 2023 van de Commissie BBV dient voor de rentetoerekening aan grondexploitaties te worden uitgegaan van de gemeentelijke omslagrente. Voor 2026 bedraagt deze omslagrente 2%. Het hanteren van een hogere rente, uitsluitend op basis van de rente van een individuele lening, past daarmee niet binnen de voorgeschreven BBV-systematiek.

6	SGP	P.3 en 7–8: Volgens het college zijn nieuwe grootverbruikaansluitingen tot 2031 niet beschikbaar, en kunnen alleen kleinverbruikaansluitingen nog worden gehonoreerd. (netcongestieproblematiek) Toch gaat de grondexploitatie ervan uit dat de verkoop vanaf 2028 weer op gang komt, met 3 hectare per jaar. **Vragen:** Wat is de laatste informatie over de netcongestie waarop de gronduitgifte van 2028 e.v. is gebaseerd?Welk deel van de nog te verkopen kavels heeft een grootverbruikaansluiting nodig? Wat is het resultaat als juist die kavels pas vanaf 2031 verkocht kunnen worden?	De verwachte gronduitgifte vanaf 2028 betreft een mix van kavels voor bedrijven die met een kleinverbruikaansluiting en grooterbruik, vergelijkbaar met de uitgifte die momenteel op Port of Urk plaatsvindt. Prioriteit bij het bouwrijpmaken fase 2 ligt bij kleinverbruik, omdat daar momenteel al veel vraag naar is, en omdat daarbij zicht is op een snellere aansluiting. Daarnaast spelen er diverse initiatieven die idealiter voorzien in een snellere beschikbaarheid van stroom voor grootverbruikers, zoals batterijparken en GTO's. De netcongestie voor grootverbruikaansluitingen vormt daarmee niet direct een belemmering voor de voorziene gronduitgifte vanaf 2028. Tot 2031 zijn naar verwachting voldoende kavels beschikbaar waarvoor geen grootverbruikaansluiting noodzakelijk is om de in de grondexploitatie gehanteerde gemiddelde uitgifte van circa 3 hectare per jaar te kunnen realiseren. Kavels waarvoor wel een grootverbruikaansluiting noodzakelijk is, kunnen zo nodig later versneld worden uitgegeven zodra stroom beschikbaar is, waarmee een eventuele achterstand kan worden ingehaald
7	SGP	P.3 en 7: Van de 21 hectare uitgeefbaar terrein is ongeveer 13 hectare toegewezen. In 2027 wordt niets verkocht, maar wel wordt begonnen met het bouwrijp maken van fase 2. Daardoor loopt de boekwaarde op tot meer dan M€ 40. Uitstel	Het is niet uitgesloten dat in 2027 grond wordt verkocht. In de grondexploitatie is voorzichtigheidshalve rekening gehouden met het uitblijven van verkopen in 2027 vanwege de

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>van fase 2 heeft voor- en nadelen. Het voordeel is minder rente en minder risico: er wordt geen geld in de grond gestoken voordat er kopers zijn die stroom kunnen krijgen. Een nadeel is dat de kosten van bouwrijp maken met 2,5% per jaar blijven stijgen (P.6). Op de nog uit te voeren M€11,2 is dat ruwweg evenveel als de rentebesparing. Een tweede nadeel is dat er geen kavels klaarliggen op het moment dat de stroom er wel is, waardoor bedrijven kunnen uitwijken naar elders. Vragen: Wat bespaart uitstel van fase 2 per saldo, tot op het moment dat er stroom is of tot er koopovereenkomsten liggen? En waarom is fase 2 nu al nodig, als er in fase 1 nog ongeveer 8 hectare niet is toegewezen?</td>
<td>onzekerheid over de netcapaciteit. Vanaf 2028 zijn weer grondverkopen voorzien.

Uitstel van fase 2 levert naar verwachting geen financiële besparing op. Door het verschil tussen de renteparameter en de kostenstijging voor het bouwrijp maken heeft uitstel rekentechnisch juist een negatief effect op het resultaat.

Daarnaast richt fase 2 zich vooral op kleinschalige bedrijvigheid en maritieme bedrijven. De resterende circa 8 hectare in fase 1 voorziet niet volledig in deze behoefte. Omdat het bouwrijp maken meerdere jaren vergt, is tijdige voorbereiding nodig om passend aanbod beschikbaar te hebben zodra de netcapaciteit dit weer toelaat.

Tot slot heeft fase 2 een bredere functie binnen Port of Urk, onder meer vanwege de samenhang met de ontwikkeling en ontsluiting van de MSNF. Het bouwrijp maken van fase 2 moet daarom worden gezien als onderdeel van de gefaseerde ontwikkeling van Port of Urk en niet uitsluitend als reactie op de resterende beschikbare grond in fase 1.</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>SGP</td>
<td>P. 9: De grond is in vier prijscategorieën ingedeeld:

<table>
<tr><th>Categorie</th><th>Prijs per m²</th><th>Nog te verkopen</th></tr>
<tr><td>Regulier</td><td>€ 128,60</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>De grondprijzen voor kantoren en topwerklocaties zijn marktconform en gebaseerd op een grondprijzenonderzoek dat door een externe partij is uitgevoerd. Voor deze kavels is belangstelling vanuit de markt. Op dit moment is echter nog geen sprake van een definitieve verkoop.</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td>Zichtlocatie B</td><td>€ 141,60</td><td></td></tr>
<tr><td>Kantoren (zichtlocatie A)</td><td>€ 170</td><td>31.878 m^2, nog niets verkocht</td></tr>
<tr><td>Topwerklocaties</td><td>€ 193</td><td>47.699 m^2, nog niets verkocht</td></tr>
</table>
De positieve marge van k€ 320 hangt ervan af dat die twee duurste categorieën ook echt tegen die prijzen worden verkocht. Gaan beide weg tegen de reguliere prijs, dan lopen de opbrengsten volgens mijn berekening nominaal ongeveer M€ 4,4 terug. Vragen: Waar zijn de prijzen voor kantoren en topwerklocaties op gebaseerd? Is er al belangstelling of een reservering voor een van deze kavels?
</td>
<td>Op de kavel Topwerklocatie in fase 1 ligt een inschrijving van 35.000 m2 en op de kantoren zichtlocatie A is ruim 10.000 m2 ingeschreven.</td>
</tr>
<tr>
<td>9</td>
<td>SGP</td>
<td>P.11: De plankosten bedragen M€ 17,3. Dat is 21,6% van de investeringen. Er resteert nog M€ 7,7. Vragen: Hoeveel plankosten worden er in 2027 geboekt, een jaar zonder grondverkoop? En gaat dat budget omlaag zolang de verkoop stilligt?</td>
<td>De plankosten zijn over de looptijd van de grondexploitatie gefaseerd. Het uitblijven van grondverkopen in 2027 leidt daarom niet automatisch tot een verlaging van het beschikbare budget voor plankosten. Wel kan de daadwerkelijke realisatie van de plankosten in 2027 lager uitvallen wanneer als gevolg van het stilvallen van de verkoop minder werkzaamheden worden uitgevoerd. Hier is echter geen rekening mee gehouden in de grondexploitatie.

Juist in 2027 worden flink kosten gemaakt, omdat we fase 2 tijdig bouwrijp willen hebben om eerder genoemde redenen.</td>
</tr>
</table>

10	GB	**Vrijval verliesvoorziening Port of Urk** Port of Urk loopt nog tot 2043. In die periode zijn er grote onzekerheden rond rente, inflatie, netcongestie, de beschikbaarheid van water en het doorgaan van de buitendijkse haven. Dit zijn allemaal externe factoren waar de gemeente weinig tot geen invloed op heeft. Tegelijk wordt voorgesteld om de verliesvoorziening van bijna € 1,4 miljoen volledig vrij te laten vallen, terwijl het verwachte positieve resultaat (contante waarde) slechts € 320.193,74 bedraagt. Hoe verantwoord is het om deze voorziening nu al volledig vrij te laten vallen, gezien de lange looptijd en de vele onzekerheden? In hoeverre zijn deze risico's financieel meegenomen bij dit besluit?	Gelet op het risicomanagement binnen de grondexploitatie, wordt het verantwoord geacht de verliesvoorziening vrij te laten vallen. Op basis van de huidige grondexploitatie is niet langer sprake van een verwacht verlies waarvoor de voorziening moet worden aangehouden. De vrijvallende middelen gaan daarbij niet verloren, maar worden toegevoegd aan de reserve grondzaken. Gezien de lange looptijd van Port of Urk en de aanwezige onzekerheden dienen deze middelen binnen de reserve grondzaken beschikbaar te houden. Daarmee blijft financiële ruimte behouden om eventuele toekomstige tegenvallers binnen Port of Urk of andere grondexploitaties op te kunnen vangen.
11	GB	**Afhankelijkheid buitendijkse haven** De provincie geeft aan dat de buitendijkse haven nog niet zeker is en dat ook de aanbesteding moet slagen. Tegelijk worden het binnendijkse bedrijventerrein en de haven als samenhangende ontwikkeling gepresenteerd. In hoeverre zijn de geraamde grondprijzen en verkopen afhankelijk van de komst van die haven? Zijn er koop of reserveringsovereenkomsten gesloten waarin bindende afspraken zijn gemaakt die afhankelijk zijn van de komst van de haven?	Er zijn geen koop- of reserveringsovereenkomsten gesloten waarin bindende afspraken zijn opgenomen die afhankelijk zijn van de realisatie van de buitendijkse haven. In de grondexploitatie is bij de verwachte gronduitgifte wel rekening gehouden met een zekere spin-off van de ontwikkeling van de haven op het binnendijkse bedrijventerrein. Hiervoor is de besluitvorming in provinciale staten van 28 oktober 2026 belangrijk. De geraamde grondprijzen en verkopen zijn echter niet uitsluitend afhankelijk van de komst van de buitendijkse

			haven. Vooralsnog wordt uitgegaan van voldoende zelfstandige vraag naar bedrijfskavels op het binnendijkse bedrijventerrein.
12	GB	**Netcongestie en grondverkopen** Voor 2027 worden vanwege netcongestie geen grondverkopen verwacht, vanaf 2028 weer wel. In de toelichting staat dat nieuwe en zwaardere grootverbruiksaansluitingen naar verwachting tot 2031 niet beschikbaar zijn. Toch rekenen we vanaf 2028 weer op grondverkopen. Welke concrete oplossingen of afspraken maken die verkopen mogelijk, en voor hoeveel kavels? Is doorgerekend wat het resultaat wordt als die oplossingen niet op tijd beschikbaar zijn en ook in 2028 en de jaren daarna minder of geen grond wordt verkocht?	De geraamde gronduitgifte van fase 2 die in 2027 van start gaat, betreft voornamelijk kavels die kunnen volstaan met een kleinverbruikaansluiting, naast kavels in bestaande delen van het bedrijventerrein waar reeds een stroomaansluiting beschikbaar is. Tot 2031 is in de grondexploitatie gerekend met een gemiddelde gronduitgifte van circa 3 hectare per jaar, overeenkomend met ongeveer € 4,3 miljoen aan jaarlijkse grondopbrengsten. Gelet op de beschikbare kavels waarvoor een aansluiting mogelijk is, wordt dit voor de periode tot 2031 als een reëel uitgangspunt beschouwd. Verder spelen er initiatieven rond batterijparken, GTO's etc, die hopelijk tot gevolg hebben dat eerder dan 2031 grootverbruik beschikbaar komt, waarmee grondverkoop een inhaalslag kan maken.
13	GB	**Verschillen in verkoopcijfers Port of Urk** Op de website van Port of Urk staat dat 152.500 m^2 grond is verkocht of gereserveerd en dat er nog 600.000 m^2 ontwikkeld moet worden. In de grondexploitatie 2026 staat echter dat 53.881 m^2 is verkocht en 46.250 m^2 is gereserveerd, samen	1. Er is een verschil tussen het kostenverhaalsgebied en het bestemmingsplangebied. In de grondexploitatie is rekening gehouden met circa 600.000 m^2 aan bestemd gebied. Het totale bestemmingsplangebied is groter. Een deel van het beoogde ontwikkelgebied

		100.131 m^2. Daarnaast wordt in de grondexploitatie gesproken over een totaal plangebied van circa 600.000 m^2. Hoe zijn deze verschillen te verklaren? Zijn de cijfers op de website actueler, of worden er verschillende uitgangspunten gehanteerd? Welke cijfers vormen de basis voor de verwachte grondopbrengsten tot 2043 en hoeveel van de reserveringen is inmiddels omgezet in een definitieve koopovereenkomst?	kon nog niet worden bestemd, maar zal in de toekomst wel worden ontwikkeld. 2. Voor Port of Urk is een behoefteonderzoek geweest als onderdeel van het bestemmingsplan Port of Urk. Dit behoefteonderzoek vormt de basis voor de verwachte grondopbrengsten. 3. De grondexploitatie is een momentopname die voor de zomervakantie is genomen. Nadien kunnen er meerdere reserveringen gesloten zijn. De website is het meest actueel, maar geeft ook nog een vertekend beeld omdat die niet dagelijks wordt bijgewerkt én de strategische reserveringen (bijv. Maritieme campus en gemeentewerf) daarin niet zijn meegenomen.
14	GB	**Plankosten Zeeheldenwijk** Bij de Zeeheldenwijk staat dat het resterende plankostenbudget van ongeveer € 9,9 miljoen waarschijnlijk onvoldoende is. Hoeveel komen we naar verwachting tekort? Zit dit al in het berekende verlies, of komt het daar nog bovenop?	Gezien de historische geboekte plankosten, overeenkomstig besluitvorming rondom de algemene begroting, is het de verwachting dat de plankosten niet voldoende zijn om het project af te ronden. Hierop wordt nu een analyse uitgevoerd. De uitkomst van deze analyse zal worden meegenomen in de herziening grondexploitatie 2027.
15	FVD	Over welke stukken grond die nu in het bezit van de gemeente Urk of al verkocht zijn, hebben we als gemeenteraad nog iets te zeggen qua woning soorten en woningprijzen?	De gemeenteraad stelt de woonvisie/woonprogramma vast, waarin de kaders en ambities voor de woningbouw worden vastgelegd. Deze worden vervolgens vertaald naar de planologische plannen, die ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Voor Zeeheldenwijk

			betreft dit onder meer het zuidelijk deel van de gebiedsontwikkeling, waar ongeveer 800 woningen zijn voorzien. De bevoegdheid tot het vaststellen van de grondprijzen is op grond van de Nota Grondbeleid 2024-2028 gemandateerd aan het college.
16	CDA	Zijn er nog strategische gronden die zijn aangekocht maar die voorlopig nog niet nodig zijn voor de ontwikkeling van woonwijken of industrie? Kunnen we die niet verpachten?	Deze technische vraag gaat niet over het onderwerp grondexploitaties. Deze worden beantwoord bij de vragen die horen bij de begroting.
17	CDA	Zijn er ook nog ruilgronden in het bezit van de gemeente Urk die niet aansluiten op ontwikkelgebieden die we terug kunnen plaatsen in de markt Dit om zo iets te doen aan onze schuldpositie?	Deze technische vraag gaat niet over het onderwerp grondexploitaties. Deze worden beantwoord bij de vragen die horen bij de begroting.
18	CU	Wat zijn voor Zeeheldenwijk en Port of Urk de financiële gevolgen van één en twee jaar vertraging in de geraamde gronduitgifte?	Voor Port of Urk leidt één jaar vertraging in de geraamde gronduitgifte tot een verslechtering van het resultaat op netto contante waarde van circa € 500.000 per jaar. Voor Zeeheldenwijk bedraagt deze verslechtering circa € 800.000 per jaar.
19	CU	Het valt op dat het merendeel van de grondexploitaties negatieve opbrengsten hebben. Zijn de negatieve	Nee. Dit betreft uitsluitend de boekhoudkundige wijze van presenteren. Binnen de grondexploitaties worden

		opbrengsten het gevolg van te optimistisch ramen of is er sprake van veranderde marktomstandigheden?	opbrengsten als negatieve kosten weergegeven ten behoeve van de berekening van de boekwaarde. De negatieve bedragen duiden daarmee niet op negatieve opbrengsten of tegenvallende verkoopresultaten.
20	CU	Valt er nog te verwachten dat de ramingen van de grondexploitaties die nu negatief zijn in evenwicht komen of positief gaan uitvallen en zo ja, welke?	Dit is mogelijk voor Zeeheldenwijk. In 2025 is voor Zeeheldenwijk een uitgebreide kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat zowel positieve als negatieve ontwikkelingen van invloed kunnen zijn op het uiteindelijke financiële resultaat. Voor de belangrijkste kansen en risico's zijn beheersmaatregelen getroffen. Bij de herziening 2027 wordt onderzocht hoe de grondexploitatie Zeeheldenwijk financieel robuuster kan worden gemaakt. Daarbij wordt onder meer gekeken naar fasering, woningaantallen, woningdifferentiatie en kostenramingen.