Grondexploitatie De Noord 11, 2026



Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Inleiding 1
Het resultaat van de grondexploitatie 1
2 Omschrijving project 2
2.1 Een kaart van het grondexploitatiecomplex; 2
2.2 Een beschrijving van de bouwkavels, de functies en toegestane bouwvolumes; 2
3 Parameters & fasering 3
3.1 Berekeningsmethodiek 3
3.2 Parameters 3
3.3 Fasering 3
4 Opbrengsten 4
5 Kosten 4
5.1 Boekwaarde en totale kosten 4
5.2 Bouw- en woonrijpmaken 4
5.3 Bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdrage. 5
5.4 Tijdelijk beheer. 5
5.5 Plankosten en overige kosten 5
6 Risico’s 5
7 Resultaat en conclusie 6

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De voormalige brandweerkazerne aan de Noord op Urk was al geruime tijd aan vervanging toe. In november 2024 is de brandweer verhuisd naar de nieuwe kazerne op de locatie Lemsterhoek. Hierdoor is de bestaande locatie vrijgekomen voor herontwikkeling. Voor de gemeente Urk is het van belang dat aan deze locatie een passende en maatschappelijk relevante nieuwe bestemming wordt gegeven.

In februari 2023 heeft het college besloten om ruimtelijke kaders op te stellen voor de herontwikkeling van deze locatie. Daarbij is als voorkeursrichting gekozen voor woningbouw in combinatie met een zorgfunctie.

Vanuit het sociaal domein is aangegeven dat er binnen de gemeente behoefte bestaat aan woonvoorzieningen voor (jong)volwassenen die vanwege hun zorgvraag niet zelfstandig kunnen wonen en momenteel veelal nog thuis verblijven. De christelijke ggz-instelling Eleos heeft aangegeven hiervoor een voorziening op Urk te willen realiseren. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft Eleos de samenwerking gezocht met de christelijke woonstichting Patrimonium. Met dit initiatief wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, zorg en maatschappelijke ondersteuning.

Het plan

Op de locatie van de voormalige brandweerkazerne is de realisatie van maximaal 24 zorgappartementen voorzien, ingebed in een groene en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht dat voor deze locatie geldt. Zowel de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte zullen aansluiten bij het karakter van de omgeving. Hiermee wordt niet alleen voorzien in een actuele zorg- en woonbehoefte, maar wordt tevens een kwaliteitsimpuls gegeven aan de fysieke leefomgeving.

Het resultaat van de grondexploitatie

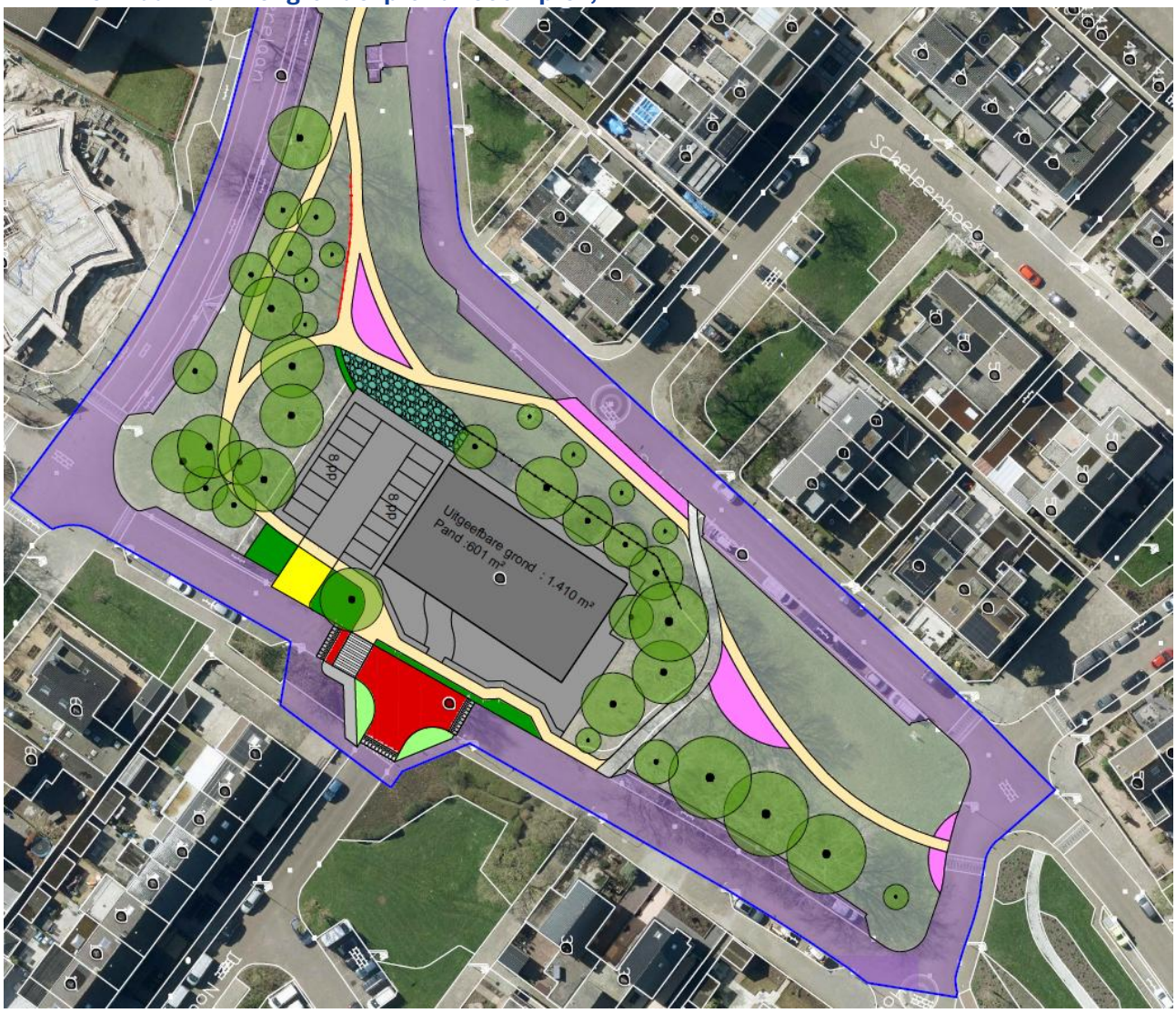
De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 229.063 op eindwaarde (eindjaar 2028). Op contante waarde per 1 januari 2026 sluit de grondexploitatie met een verlies van € 215.851.

In het jaar 2025 heeft de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld voor dit plan. De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 233.351,- op eindwaarde (het jaar 2028). Op contante waarde (01-01-2025) sloot de grondexploitatie met een verlies van € 215.580,-.

Voor het verlies op netto contante waarde zal een verliesvoorziening moeten worden getroffen. Voorgesteld wordt om deze verliesvoorziening te dekken vanuit de algemene reserve.

2 Omschrijving project

2.1 Een kaart van het grondexploitatiecomplex;



Afbeelding 2.1: Functiekaart herontwikkeling oude brandweerkazerne

2.2 Een beschrijving van de bouwkavels, de functies en toegestane bouwvolumes;

Op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan De Noord 11 zijn de volgende bouwregels opgesteld:

Bouwregels

- Oppervlakte kavel: 1.410m^2
- Oppervlakte bouwvlak: 601m^2
- Max. bebouwingspercentage: 50%
- Max BVO: 1.400 m^2

Binnen het plan is het mogelijk om 27 zelfstandige eenheden te realiseren. In 2025 is een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Urk, Patrimonium en Eleos. In deze overeenkomst is opgenomen dat hier maximaal 24 zorgappartementen gerealiseerd worden. Met het aantal van 24 appartementen is gerekend in het grondexploitatiecomplex.

3 Parameters & fasering

3.1 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 2028 (EW) en als netto contante waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (2028), 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.

3.2 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 grondexploitatie 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	Percentage
Rente (rentekosten en – opbrengst)	2,0%
Disconteringsvoet	2,0%
Opbrengstenstijging	2,0%
Kostenstijging	2,5%

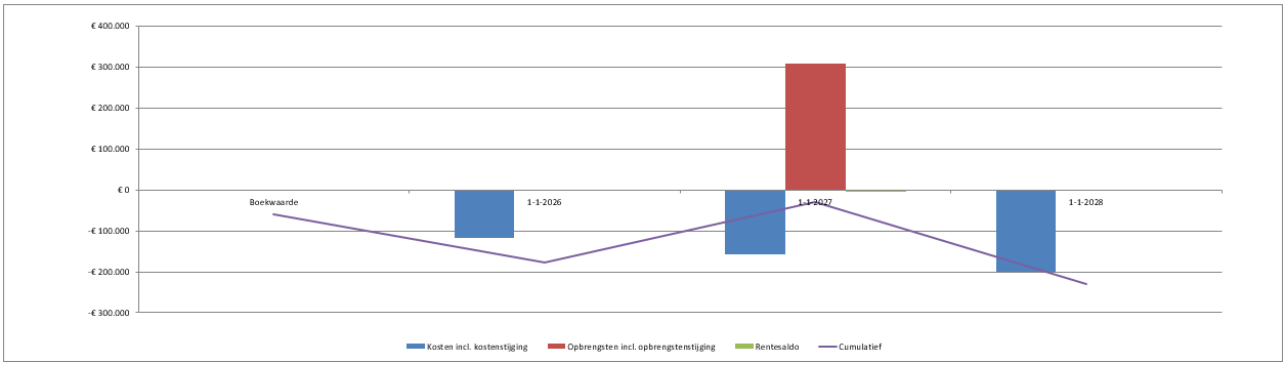
3.3 Fasering

In het jaar 2025 zijn de gronden bouwrijp gemaakt. De opstallen zijn gesloopt en de gronden zijn bouwrijp opgeleverd.

De gronden zijn momenteel in reservering gegeven aan Stichting Patrimonium tot 1 januari 2027. Voor deze datum dient Patrimonium kenbaar te maken dat zij de koopovereenkomst voor deze gronden wenst aan te gaan. Aanvankelijk werd uitgegaan van levering van de gronden eind 2026. Het project heeft echter enige vertraging opgelopen, omdat zorgvuldig moet worden omgegaan met de procedure rondom de omgevingsvergunning.

De hieronder weergegeven planning is daarom indicatief. De verdere fasering is afhankelijk van zowel de voortgang van de vergunningprocedure als het tempo waarin Stichting Patrimonium haar plannen kan realiseren. Nadat de opstallen zijn gerealiseerd, zullen de gronden woonrijp worden gemaakt. Deze werkzaamheden zullen naar verwachting in de jaren 2027 en 2028 plaatsvinden. Na afronding van deze werkzaamheden kan de grondexploitatie worden afgesloten.

In onderstaande grafiek is de globale fasering van kosten en opbrengsten weergegeven.



Grafiek 3.1: fasering De Noord 11

4 Opbrengsten

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de grondprijs voor het perceel. Dit is gebaseerd op de haalbaarheidsanalyse zoals Patrimonium deze heeft opgesteld. De gemeente verkoopt een perceel ter grootte van 1.410m^2. De prijs van dit perceel bedraagt € 178,90 per m^2. De prijs in totaal is derhalve € 252.249 exclusief btw. Prijspeil 2026. Deze prijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd conform het grondprijzenbeleid van de gemeente Urk. Daarnaast is rekening gehouden met de verkoop van 16 parkeerplaatsen, indien deze door de gemeente Urk worden gerealiseerd ten behoeve van deze ontwikkeling. De opbrengst uit de verkoop van de parkeerplaatsen bedraagt € 48.000.

5 Kosten

5.1 Boekwaarde en totale kosten

De boekwaarde is bepaald per 31 december 2025 en vertegenwoordigt het saldo van alle tot die datum gerealiseerde kosten en opbrengsten, inclusief de toegerekende rente. De boekwaarde van deze grondexploitatie bedraagt € 59.748. Deze boekwaarde heeft volledig betrekking op de reeds uitgevoerde sloopwerkzaamheden van het pand.

De totale geraamde kosten bedragen € 513.947. In onderstaande paragraaf wordt nader toegelicht uit welke kostenposten dit bedrag is opgebouwd.

5.2 Bouw- en woonrijpmaken

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de definitie bouwrijpmaken.

Een deel van deze werkzaamheden zijn uitgevoerd. Zoals het vrijmaken van opstallen en het inzaaien met gras. Een deel van de werkzaamheden moet nog worden uitgevoerd.

Omschrijving	Totale raming	Boekwaarde	Nog te realiseren
Sloopkosten	€ 51.215	€ 51.215	€ 0
Verharding	€ 145.599	€-	€ 145.599
Groenvoorziening	€ 52.229	€-	€ 52.229

Totaal	**€ 249.043**	**€ 51.215**	**€ 206.994**

Deze kosten zijn berekend op basis van een SSK-raming. In deze kostenraming is ook een bedrag opgenomen voor het herstellen van het historisch palenscherm. Deze kosten zijn niet opgenomen in deze grondexploitatie. Hiervoor zal separaat een voorstel gemaakt worden.

5.3 Bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdrage.

Deze grondexploitatie sluit met een negatief resultaat. Daarom kan binnen deze grondexploitatie geen afdracht worden gedaan voor bovenwijkse voorzieningen en een financiële bijdrage.

5.4 Tijdelijk beheer.

Voor tijdelijk beheer is een bedrag opgenomen van €40.000. Dit bedrag is bedoeld voor belastingen en eigenaarslasten die voortvloeien uit het in eigendom hebben van de gronden. Deze kosten worden gemaakt gedurende de periode dat de gronden nog in eigendom zijn van de gemeente.

5.5 Plankosten en overige kosten

Op basis van de ministeriële regeling plankosten zijn de plankosten geraamd op € 224.904. De boekwaarde van de plankosten bedraagt op dit moment € 8.533. Voor plankosten is dan nog een budget beschikbaar van €216.372 . Dit is opgebouwd uit de volgende posten:

Post	**Bedrag**
Boekwaarde	€ 8.533
Opstellen buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)	€ 51.728
Taxaties	€ 14.228
VTU	€ 28.790
Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project	€ 122.625
Totaal	**€ 224.904**

6 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.

Kosten

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

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 kan zo zijn dat het plan niet doorgaat. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van bezwaar- en beroepsprocedures. Er zijn diverse opties mogelijk om het perceel dan toch te ontwikkelen. Gedacht kan worden aan het gunnen aan een andere partij, of het perceel te gebruiken voor woningbouw.

Fasering
Er is een kans dat de grondexploitatie een langere looptijd heeft dan gepland. Dit omdat de planning zal moeten aansluiten bij de ontwikkelfase van Patrimonium. Gezien het feit dat de verwachte kostenstijging bijna gelijk is aan het rentepercentage wordt het financiële faseringsrisico minimaal geschat. Daarnaast is er een risico op bezwaar en beroep aanwezig. Hierdoor kan de planning uitlopen. Met de mogelijke bezwaarmakers zullen gesprekken gevoerd worden. Dit om dit risico zo veel mogelijk te beperken.

7 Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op eindwaarde (31-12-2028) van -€ 229.063 (exclusief btw). Het resultaat op contante waarde (1-1-2026) is € 215.851 nadelig. Voor het negatieve resultaat netto contante waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden. Het voorstel is om deze verliesvoorziening te dekken vanuit de algemene reserve.