Port of Urk - Binnendijks bedrijventerrein

Grondexploitatie 2026 bestuurlijke toelichting

Datum: 16-09-2026

PORT OF URK

Inhoud

1. Inleiding ... 3
1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein ... 3
1.2 Financieel resultaat ... 3
1.3 Verschillen grondexploitatie 2025 en 2026 ... 4
2 Berekeningsmethodiek ... 5
3 Parameters en fasering ... 6
3.1 Renteparameters ... 6
3.2 Kostenstijging ... 6
3.3 Opbrengstenstijging ... 6
3.4 Fasering ... 7
4 Opbrengsten en prognose van uitgifte ... 8
4.1 Fasering ... 8
4.2 Opbrengsten ... 8
5 Investeringen ... 10
5.1 Verwervingskosten ... 10
5.2 Sloop, planschade en overige beheerskosten ... 10
5.3 Bouw- en woonrijp maken ... 10
5.4 Bovenwijkse voorzieningen ... 11
5.5 Overige kosten ... 11
5.6 Planontwikkeling en voorbereiding en toezicht ... 11
5.7 Tijdelijk beheer ... 12
6. Risico's ... 12
7. Resultaat en conclusie ... 12

PORT OF URK

1. Inleiding

1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein

Het projectgebied Port of Urk – Binnendijks Bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Domineesweg en bedrijventerrein Zwolse Hoek, aan de oostzijde door de Zuidermeerweg en aan de westzijde door het IJsselmeer en de toekomstige buitendijkse haven Port of Urk (Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland).

Op 18 februari 2021 zijn het bestemmingsplan en het exploitatieplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Beide plannen zijn op 18 mei 2021 onherroepelijk geworden. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is het voorkeursrecht verlengd tot en met 18 mei 2026. Vervolgens is het grondverwervingstraject voortgezet. Inmiddels zijn alle benodigde gronden verworven.

In november 2022 is gestart met het verkoopproces van de eerste bedrijfskavels. In september 2023 is begonnen met het bouwrijp maken van de eerste fase van het bedrijventerrein. Een maand later, in oktober 2023, is de verkoopprocedure voor alle gronden binnen deze eerste fase geopend. Van de in totaal 21 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein is inmiddels circa 13 hectare toegewezen aan 16 bedrijven. In 2025 hebben de eerste notariële leveringen plaatsgevonden. De daarop gerealiseerde bedrijfspanden zijn inmiddels voltooid.

Op 26 juli 2025 heeft Liander netcongestie afgekondigd voor het onderstation Emmeloord. Dit heeft directe gevolgen voor de verdere ontwikkeling van Port of Urk. Nieuwe en zwaardere grootverbruiksaansluitingen zijn naar verwachting tot 2031 niet beschikbaar. Aanvragen voor kleinverbruiksaansluitingen kunnen vooralsnog wel worden gehonoreerd.

Ondanks deze beperking wordt verwacht dat in 2026 nog een aantal bedrijfskavels zal worden verkocht. De mate waarin de netcongestie op langere termijn zal leiden tot vertraging van de gronduitgifte is op dit moment echter lastig in te schatten. Urker ondernemers tonen zich ondernemend en onderzoeken diverse alternatieven, waaronder eigen energievoorzieningen met batterijsystemen en noodaggregaten. Daarnaast onderzoekt de gemeente vanuit het regieteam Energie mogelijkheden om bedrijven binnen de bestaande netcapaciteit te faciliteren.

Het college heeft in 2026 het herziene masterplan voor Port of Urk vastgesteld. In dit plan zijn onder andere de tweede ontsluiting van het gebied en diverse stedenbouwkundige optimalisaties nader uitgewerkt.

Vanuit goed financieel beheer wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met een scenario waarbij in 2027 geen gronduitgifte plaatsvindt als gevolg van de aanhoudende beperkingen op het elektriciteitsnet.

1.2 Financieel resultaat

De actualisatie van de gemeentelijke grondexploitatie 2026 resulteert in een positief saldo van € 320.194 (contante waarde per 1 januari 2026). In de grondexploitatie 2025 werd nog uitgegaan van een negatief saldo van € 1.395.438 (contante waarde per 1 januari 2025). Hiermee verbetert het exploitatieresultaat met afgerond € 1,7 miljoen. Gelet op deze positieve ontwikkeling kan de

gevormde verliesvoorziening voor Port of Urk vrijvallen ten gunste van de algemene reserve grondzaken.

1.3 Verschillen grondexploitatie 2025 en 2026

Verwervingskosten
De verwervingsgesprekken voor Port of Urk zijn in 2026 afgerond. De uiteindelijke aankoopprijs van de gronden is circa € 1,5 miljoen lager uitgevallen dan geraamd in 2025. Dit voordeel is verwerkt in de grondexploitatie.

Pachtopbrengsten.
In de grondexploitatie 2025 was geen rekening gehouden met pachtopbrengsten, omdat destijds niet werd verwacht dat de gronden zouden worden verpacht. Inmiddels is met de agrariër in het gebied overeenstemming bereikt over de pacht van de gronden. De hieruit voortvloeiende pachtopbrengsten van ongeveer € 250.000 zijn als aanvullende opbrengst verwerkt in de herziening van de grondexploitatie.

Grondprijzen
De grondwaarde is met € 2,5 miljoen gestegen als gevolg van hogere grondopbrengsten. In 2026 zijn de grondprijzen met 3% toegenomen, terwijl in de herziening van de grondexploitatie 2025 rekening was gehouden met een stijging van 2%. Hierdoor zijn de verwachte opbrengsten uit gronduitgifte positief bijgesteld.

Kosten bouw- en woonrijpmaken.
De nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn ten opzichte van de grondexploitatie 2025 gestegen van € 25,3 miljoen naar € 27,1 miljoen. Deze toename wordt deels veroorzaakt door reguliere indexeringen. Daarnaast zijn in deze herziening van de grondexploitatie aanvullende risico's meegenomen die samenhangen met de afronding van het bouwrijp maken van fase 1.

Plankosten
De plankosten in het exploitatieplanmodel zijn berekend met behulp van de plankostenscan. In 2026 is een nieuwe versie van de plankostenscan gepubliceerd, waarin de geactualiseerde uurtarieven uit de cao Gemeenten zijn verwerkt. De plankostenscan is gebaseerd op de veronderstelling dat de gronden uiteindelijk door een ontwikkelaar worden uitgegeven. Port of Urk betreft echter een actieve grondexploitatie, waardoor aanvullende werkzaamheden en kosten voor rekening van de gemeente komen. Als gevolg van deze uitgangspunten en actualisaties zijn de geraamde plankosten ten opzichte van de vorige grondexploitatie met € 0,5 miljoen verhoogd.

Verwerken masterplan Port of Urk.
In 2026 is het masterplan Port of Urk vastgesteld. Bij de actualisatie van dit plan is kritisch gekeken naar het ruimtegebruik binnen het bedrijventerrein. Door diverse stedenbouwkundige optimalisaties is circa 3.000 m² extra uitgeefbaar terrein toegevoegd aan het plangebied. Deze optimalisaties hebben geleid tot lagere kosten en hogere grondopbrengsten. Per saldo resulteert dit in een positief financieel effect van ongeveer € 0,5 miljoen.

Verschillen op hoofdlijnen

Verschillenanalyse	Totaal 2025	Totaal 2026	Verschil
Totaal nominale investeringen	€ 78.657.857	€ 80.167.839	€ 1.509.982
Totaal nominale opbrengsten	€ 82.169.987	€ 84.928.312	€ 2.758.325
Opbrengstenstijging	€ 11.692.073	€ 11.325.450	€ 366.623
Kostenstijging	€ 7.051.159	€ 5.856.703	€ 1.194.456
Rentekosten	€ 10.185.934	€ 9.771.905	€ 414.029
Eindwaarde/NCW			
Eindwaarde	€ -2.032.890	€ 457.316	€ 2.490.206
Netto contante waarde	€ -1.395.438	€ 320.194	€ 1.715.632
Nominale waarde	€ 3.512.130	€ 4.760.473	€ 1.248.343

Tabel 1.1, Verschillenanalyse

2 Berekeningsmethodiek

In de grondexploitatieberekening wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaarde methode. Naast de rente wordt rekening gehouden met een stijging van kosten en opbrengsten. Het resultaat van de grondexploitatieberekening is als Eindwaarde (EW) en als Contante Waarde (CW) gepresenteerd.

De eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar (per 31-12-2043), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar 1-1-2026. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de voorschriften van de BBV (Besluit, Begroting en Verantwoorden) commissie voor overheden op dit moment een percentage van 2% (disconteringsvoet). De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2025. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

3 Parameters en fasering

3.1 Renteparameters

In de grondexploitatie zijn verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren, die op basis van de meest recente boekhoudvoorschriften (BBV) zijn vastgesteld. In de onderliggende grondexploitatie is voor wat betreft de parameter rente het percentage gesteld op 2,0% per jaar (op basis van de omslagrente). De omslagrente is aan het stijgen. In 2026 heeft dit nog geen effect gehad op de grondexploitatie. De stijgende rente is echter wel een groot risico binnen de grondexploitatie. Deze renteparameter is 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%.

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 2025 en 2026 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 HaskoningDHV 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 baseren we onder meer op de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en ervaringscijfers vanuit andere projecten binnen de gemeente Urk.

Parameter	**Percentage**
Rentevoet	2,00% per jaar
Rentevoet contante waarde	2,00% per jaar
Opbrengstenstijging (eerste 10 jaar)	2,00% per jaar (eerste 10 jaar)
Kostenstijging	2,5% per jaar

Tabel 3.1, Overzicht parameters

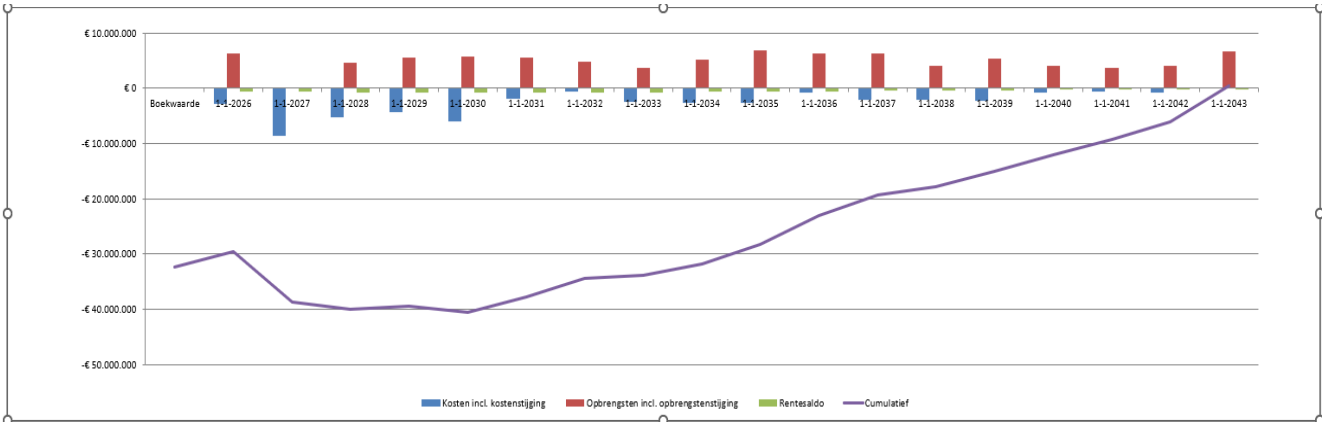
3.4 Fasering

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de boekwaarde van de grondexploitatie Port of Urk binnendijks bedrijventerrein weergegeven tot en met 2043. Uitgangspunt voor deze planning is een gemiddelde uitgifte van circa drie hectare bedrijfsgrond per jaar.

De grafiek laat zien dat de boekwaarde in de eerste jaren verder oploopt als gevolg van aanzienlijke investeringen in het gebied. Met name in de periode 2026 tot en met 2030 zijn de kosten relatief hoog, waardoor de boekwaarde toeneemt tot ruim € 40 miljoen negatief. Vanaf 2031 zet een geleidelijk herstel in doordat de opbrengsten uit grondverkopen structureel hoger zijn dan de jaarlijkse kosten.

Opvallend is de dip in de boekwaardeontwikkeling rond 2027. In dat jaar zijn geen grondverkopen opgenomen vanwege de afgekondigde netcongestie, terwijl wel kosten worden gemaakt voor de verdere ontwikkeling van het terrein. Hierdoor neemt de boekwaarde tijdelijk toe. Vanaf 2028 worden de grondverkopen weer hervat en loopt de boekwaarde geleidelijk terug. Naar verwachting wordt de exploitatie rond 2043 volledig afgesloten en komt de boekwaarde uit op nihil.

De huidige planning gaat uit van de start van het bouwrijp maken van de tweede fase in 2027. Indien de marktomstandigheden of de gevolgen van de netcongestie daartoe aanleiding geven, kan deze fasering op een later moment worden bijgesteld.



Grafiek 3.1, boekwaardeontwikkeling Port of Urk

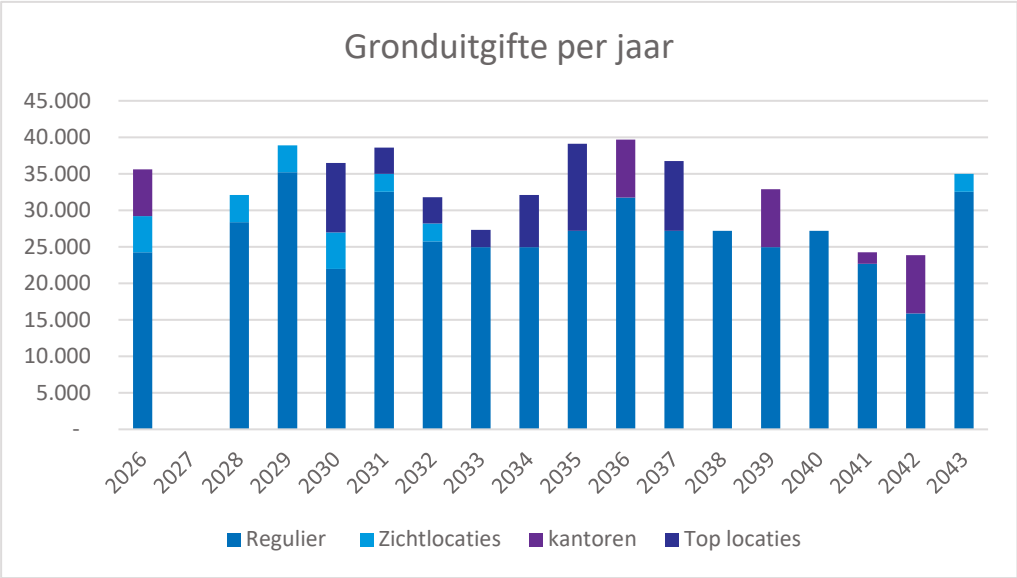
PORT OF URK

4 Opbrengsten en prognose van uitgifte

4.1 Fasering

Port of Urk wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Momenteel is deelgebied 1 in uitgifte. Inmiddels is 53.881 m² bedrijfsgrond verkocht en zijn voor nog eens 46.250 m² reserveringsovereenkomsten gesloten. Verwacht wordt dat een groot deel van deze reserveringen in 2026 wordt omgezet in definitieve koopovereenkomsten. Voor 2027 zijn geen opbrengsten uit grondverkopen geraamd. Dit hangt samen met de onzekerheden rondom de beschikbare netcapaciteit als gevolg van netcongestie.

Voor de verdere ontwikkeling van Port of Urk wordt uitgegaan van een gemiddelde gronduitgifte van circa 3 hectare per jaar. Op basis van deze fasering wordt verwacht dat de laatste gronden van het totale plangebied van circa 60 hectare in 2043 zullen zijn uitgegeven. De gefaseerde grondverkopen zijn weergegeven in onderstaande grafiek.



Grafiek 3.1, fasering Port of Urk nog uit te geven gronden per uitgiftecategorie (in m² uitgeefbaar)

4.2 Opbrengsten

Grondopbrengsten
In oktober 2023 is gestart met de verkoop van de eerste fase van Port of Urk. De gronden worden o.a. te koop aangeboden via https://bedrijfsgrond.urk.nl/. De verkaveling van de eerste fase is definitief, waarin ook definitieve grondprijzen bij zijn opgenomen. In de grondexploitatie 2026 wordt nu gerekend met de onderstaande m² per categorie, met de daarbij behorende grondopbrengsten.

.

PORT OF URK

Categorie	M² uitgeefbaar	Prijs per m² nog te verkopen grond	Totaal opbrengsten	Boekwaarde
Regulier	473.440m²	€ 128,60	€ 60.107.859	€ 2.234.492
Zichtlocatie B	55.815 m²	€ 141,60	€ 7.776.329	€ 4.261.675
Zichtlocatie A (Kantoren)	31.878 m²	€ 170,00	€ 5.419.260	€ -
Top werklocaties	47.699 m²	€193,00,-	€ 9.205.907	€0
Grondverkoop verkocht (Liander)	5.001 m²	n.v.t.	€ 400.500	€ 400.500

De bovengenoemde grondprijzen, vermenigvuldigd met de voorziene uitgeefbare oppervlakte, leveren een raming op van de grondopbrengsten van **€ 82.909.855,-.**

Subsidies
De provincie Flevoland heeft een subsidie van **€ 1.747.935** toegekend voor de aanleg van een wegverbinding tussen de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF), het binnendijkse bedrijventerrein Port of Urk en de Domineesweg. Met deze verbinding wordt de samenhang en synergie tussen het binnendijkse en buitendijkse bedrijventerrein versterkt. De eindafrekening is vóór de zomer van 2026 bij de provincie Flevoland ingediend. Naar verwachting wordt de subsidie in het najaar van 2026 ontvangen.

Overige opbrengsten
De pachtopbrengsten van agrarische gronden (binnen het plangebied) zijn geraamd op een bedrag van **€ 270.812.** Deze opbrengsten waren circa €8.000. In de grondexploitatie 2025 was geen rekening gehouden met pachtopbrengsten, omdat destijds niet werd verwacht dat de gronden zouden worden verpacht. Inmiddels is met de agrariër in het gebied overeenstemming bereikt over de pacht van de gronden. De hieruit voortvloeiende pachtopbrengsten van ongeveer € 270.000 zijn als aanvullende opbrengst verwerkt in de herziening van de grondexploitatie.

Boekwaarde
De boekwaarde bestaat uit alle uitgaven die tot en met 1 juni 2026 zijn gedaan. Deze boekwaarde vertegenwoordigt het geïnvesteerde vermogen binnen de grondexploitatie en wordt bepaald door het saldo van de gemaakte kosten, inclusief rentetoerekeningen, verminderd met de reeds gerealiseerde opbrengsten. Per 1 juni 2026 bedraagt de boekwaarde € 32.342.748. Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 is de boekwaarde met circa € 8 miljoen toegenomen. Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door de voortgang van de uitgevoerde werkzaamheden en de daarmee samenhangende investeringen binnen het plangebied.

5 Investeringen

5.1 Verwervingskosten

De grondverwerving binnen het exploitatiegebied *Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein* is in 2026 volledig afgerond. Hiermee is de gemeente eigenaar van alle gronden binnen het exploitatiegebied. De totale verwervingskosten bedragen € 23.544.943,14 en zijn verwerkt in de grondexploitatie.

Buiten het exploitatiegebied resteert nog een beperkte opgave voor de verwerving van gronden en opstallen. Voor deze verwervingen zijn in de grondexploitatie middelen gereserveerd. De verwachting is dat de benodigde eigendommen uiterlijk eind 2028 in eigendom van de gemeente kunnen worden verkregen.

5.2 Sloop, planschade en overige beheerskosten

Tot deze kosten behoren onder andere uitgaven voor sloopwerkzaamheden, planschade, archeologisch onderzoek en overige voorbereidings- en uitvoeringskosten. De totale kosten worden geraamd op € 2.041.659. Dit is een verlaging van € 50.000 ten opzichte van de raming in 2025. Deze daling is het gevolg van lagere sloopkosten dan eerder werd verwacht.

Een deel van de werkzaamheden, waaronder het archeologisch onderzoek en de sloop van opstallen, is inmiddels uitgevoerd. De boekwaarde van deze gerealiseerde werkzaamheden bedraagt per 1 juni 2026 € 994.191,11. Voor de nog uit te voeren werkzaamheden resteert een budget van circa € 1,0 miljoen.

5.3 Bouw- en woonrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het geschikt maken van de gronden voor bebouwing. Hierbij gaat het onder andere om werkzaamheden zoals grondverbetering, de aanleg van bouwwegen en het aanbrengen van rioleringsvoorzieningen.

Woonrijp maken betreft de definitieve inrichting van de openbare ruimte nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond. Hieronder vallen onder meer de aanleg van verhardingen, openbare verlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Voor het bouw- en woonrijp maken is een bedrag van € 27.109.774 geraamd. Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 zijn de geraamde kosten met circa € 2 miljoen toegenomen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toevoeging van een tweede ontsluitingsweg in het geactualiseerde stedenbouwkundige plan. De aanleg van deze ontsluitingsweg was nog niet opgenomen in de voorgaande grondexploitatie en is in de huidige actualisatie als aanvullende investering verwerkt.

Geraamd bedrag

Omschrijving	Totaalbedrag	Boekwaarde	Nog te realiseren
Fase 1	€ 9.279.239	€ 8.139.156	€ 1.140.083

Bouwrijpmaken (uit te werken)	€ 11.172.008	€0	€ 11.172.008
Woonrijpmaken (uit te werken)	€ 6.658.527	€ 68.404	€ 6.590.124

5.4 Bovenwijkse voorzieningen

Niet alle kosten die de gemeente maakt voor een gebiedsontwikkeling liggen binnen het plangebied zelf. Soms worden er ook kosten gemaakt buiten het plangebied, of binnen het plangebied maar voor meerdere gebieden tegelijk. Deze kosten mogen toch worden toegerekend aan de grondexploitatie, als duidelijk is dat het gebied er voordeel van heeft (profijt), het aandeel redelijk is (proportionaliteit), en de kosten logisch zijn toe te rekenen (toerekenbaarheid).

In 2025 is een programma kostenverhaal vastgesteld door de gemeente Urk. In deze nota verandert de toerekeningsystematiek van bovenwijkse voorzieningen. De uitgangspunten van het programma kostenverhaal zijn verwerkt in deze grondexploitatie. De kosten bovenwijkse voorzieningen zijn geraamd op **€ 5.674.102**

5.5 Overige kosten

In de grondexploitatie zijn ramingen opgenomen voor diverse bovenwijkse voorzieningen en overige projectgebonden investeringen. Het betreft onder meer bijdragen aan infrastructuur, duurzaamheidsmaatregelen en overige kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het gebied.

De totale overige kosten zijn geraamd op € 1.811.000. De boekwaarde van de reeds gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen bedraagt per 1 juni 2026 € 429.461. Het resterende budget is bestemd voor de nog uit te voeren werkzaamheden en investeringen binnen de planperiode.

5.6 Planontwikkeling en voorbereiding en toezicht

De planontwikkelingskosten zijn op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (de zogenaamde plankostenscan) geraamd. Daarbij zijn aanvullende planontwikkelingskosten voor onderzoeken en kosten voor gronduitgifte en projectondersteuning in de grondexploitatie opgenomen. Dit omdat deze kosten van planvoorbereiding en planontwikkeling niet zijn opgenomen in de plankostenscan.

In 2025 is een nieuwe cao voor gemeenteambtenaren vastgesteld, wat heeft geleid tot een stijging van de loonkosten. Deze verhoging is verwerkt in de grondexploitatie, waardoor de plankosten binnen de exploitatie zijn toegenomen. Op basis hiervan zijn de kosten voor het project, het projectteam en de planuitwerking over de gehele looptijd van de grondexploitatie geraamd op € 17.285.261. In de periode 2018 tot en met 2026 is hiervan € 9.565.834 aan plankosten besteed. Voor de resterende looptijd is nog een bedrag van € 7.719.427 beschikbaar.

5.7 Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer (onder meer OZB, waterschapslasten als gevolg van grondeigendom) is een bedrag opgenomen van **€ 1.730.532.** Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten voor tijdelijk beheer iets gestegen.

6. Risico's

Gedurende de looptijd van de grondexploitatie kunnen de uitgangspunten waarop de exploitatie is gebaseerd wijzigen. Deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van zowel externe als interne factoren. Externe factoren, zoals economische ontwikkelingen, wijzigingen in wet- en regelgeving en marktomstandigheden op nationaal, regionaal of lokaal niveau, zijn slechts beperkt beïnvloedbaar. Interne factoren hebben betrekking op de uitvoering en beheersing van het project en kunnen worden gestuurd door een adequate projectorganisatie, planning en budgetbewaking.

Een zorgvuldig risicomanagement is van belang om de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie te waarborgen. Hierbij vormen een transparante budgettering, periodieke voortgangsrapportages en een continue monitoring van kosten en opbrengsten belangrijke beheersinstrumenten.

In het kader van de actualisatie van de grondexploitatie 2026 is geen integrale kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Gezien de beperkte wijzigingen ten opzichte van de voorgaande actualisatie en de beschikbare ambtelijke capaciteit is ervoor gekozen om deze analyse op een later moment uit te voeren. De belangrijkste kansen en risico's van het project blijven daarbij onverminderd onderdeel van de reguliere projectbeheersing.

Door jaarlijkse monitoring en actualisatie van de risico's en kansen wordt tijdig inzicht verkregen in afwijkingen ten opzichte van de uitgangspunten van de grondexploitatie. Dit draagt bij aan een adequate beheersing van het project en vergroot de voorspelbaarheid van het uiteindelijke financiële resultaat.

7. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie *Port of Urk – Binnendijks bedrijventerrein* sloot in de actualisatie 2025 nog met een negatief resultaat op eindwaarde van € 2.032.890. De negatieve contante waarde bedroeg destijds € 1.395.438, waarvoor conform de BBV-richtlijnen een voorziening voor verwacht verlies diende te worden getroffen.

In de grondexploitatie 2026 is het financiële resultaat aanzienlijk verbeterd. De exploitatie sluit per 31 december 2043 met een positief saldo op eindwaarde van € 457.315. Ook de contante waarde per 1 januari 2026 is positief en bedraagt € 320.194. Ten opzichte van de grondexploitatie 2025 is het resultaat op eindwaarde met circa € 2,49 miljoen verbeterd. De contante waarde is met circa € 1,72 miljoen toegenomen. Hierdoor is geen sprake meer van een verwacht verlies en hoeft geen verliesvoorziening te worden gevormd. Deze verliesvoorziening kan dan ook vrijvallen ten gunste van de reserve grondzaken.