

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering

6 november 2025

Datum

12 september 2025

Zaaknummer

018479615

Portefeuillehouder

P.N. Middelkoop

Onderwerp

Herziening grondexploitaties 2025

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties;
2. De verliesvoorzieningen van **Westgat** te verhogen met **€ 9.183** tot **€ 516.310**, ten laste van de reserve grondzaken
3. De verliesvoorziening **Zeeheldenwijk** te verlagen met **€ 538.423** tot **€ 3.863.710**, ten gunste van de reserve grondzaken.
4. De verliesvoorziening van **Port of Urk** te verlagen met **€134.704** tot **€ 1.395.438** ten gunste van de reserve grondzaken..
5. De verliesvoorziening **Staartweg** te verlagen met **€35.193** tot **€ 319.531** ten gunste van de reserve grondzaken.

Inleiding

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording (hierna BBV) worden de actieve grondexploitaties jaarlijks herzien.

Voor de navolgende complexen treft u de herziene grondexploitaties 2025 aan:

- Zwolsehoek, fase 5;
- Westgat;
- Port of Urk;
- Staartweg;
- Oranjewijk (afronding)
- Zeeheldenwijk

Beoogd resultaat / effect

Instemming met het vaststellen van de actieve grondexploitaties 2025 zodat de gemeente Urk beschikt over actuele grondexploitaties.

Argumenten

Zwolse Hoek 5

In november 2024 is de grondexploitatie Zwolse Hoek geactualiseerd. De grondexploitatie had een voordelig resultaat op Eindwaarde (01-01-2025) van € 1.601.697. Het resultaat op contante waarde (1-1-2024) was €1.539.501 voordelig.

De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van € 1.675.437,- op eindwaarde (31-12-2026). Het voordelige resultaat op contante waarde is €1.610.377,- (2025). Ten opzichte van de grondexploitatie 2024 is het resultaat iets positiever geworden.

Belangrijkste wijziging

De gemeente Urk en een eigenaar van een kavel hebben in 2022 een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een onbebouwde kavel. In de overeenkomst is een duidelijke termijn opgenomen waarbinnen een omgevingsvergunning aangevraagd moest worden. Na diverse gesprekken is besloten de kavel terug te kopen, onder de voorwaarden zoals bepaald in de oorspronkelijke overeenkomst. Deze aankoop en daaropvolgende verkoop van de kavel zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Grex Westgat

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 547.913,- op eindwaarde (Het jaar 2027). Op Contante waarde 01-01-2025 sluit de grondexploitatie met een verlies van € 516.310.

In 2024 sloot de grondexploitatie met een negatief resultaat van € 507.127.

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

Port of Urk

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie 2025 sluit op een bedrag contante waarde 01-01-2025 van € 1.395.438 (negatief). De grondexploitatie 2024 liet een negatief resultaat zien van € 1.530.142. (contante waarde 01-01-2024). De grondexploitatie sluit € 140.000,- (afgerond) positiever dan de grondexploitatie 2024. De verliesvoorziening Port of Urk moet verlaagd worden met het voorgenoemde bedrag, dit komt ten gunste van de algemene reserve grondzaken.

In 2023 is gestart met het bouwrijpmaken van de gronden op Port of Urk. In het laatste kwartaal van 2025 wordt begonnen met de aanleg van groen en verlichting. Hierdoor konden in 2025 de eerste gronden geleverd worden aan de ondernemers van Urk. Deze zijn rond de bouwvak begonnen met de bouw van de opstallen.

In november 2022 is het verkoopproces voor de verkoop van de eerste bedrijfsgronden gestart. In september 2023 is gestart met het bouwrijp maken van de eerste fase. Op 26 juli 2025 heeft Liander netcongestie afgekondigd bij het onderstation Emmeloord. Dit heeft directe gevolgen voor Port of Urk. Daarom is in de grondexploitatie rekening gehouden met een jaar zonder uitgifte.

Grex Staartweg

23 september 2021 heeft de gemeente Urk de opstallen en gronden aan de Staartweg 18 aangekocht. In de raadsvergadering van mei 2023 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om te onderzoeken of Staartweg 18 een mogelijke locatie is voor stichting De Rentmeester (hierna: De Rentmeester). In 2024 heeft het college een principebesluit genomen om de locatie Staartweg 18 te reserveren voor "De Rentmeester". Dit heeft uiteindelijk geleid tot een reserveringsovereenkomst die door beide partijen is ondertekend.

In 2024 is de grondexploitatie Staartweg voor het laatst herzien. Deze grondexploitatie sloot met een negatief resultaat van € 354.724,- op Eindwaarde (het jaar 2028). Op Contante waarde (01-01-2024) sloot de grondexploitatie met een verlies van € 321.284,-.

De herziene grondexploitatie Staartweg 2025 sluit met een negatief resultaat van € 345.871 (het jaar 2028). Op contante waarde (01-01-2025) sluit de herziene grondexploitatie met een resultaat van €319.531. Voor het verlies op Contante Waarde zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden. Deze verliesvoorziening kan gedekt worden vanuit de reserve grondzaken. Gezien de verbetering van het resultaat betekend dit dat een deel van de gevormde verliesvoorziening kan vrijvallen ten gunste van de reserve grondzaken.

Oranjewijk (afronding)

In 2024 is de grondexploitatie voor de Oranjewijk voor het laatst geactualiseerd. Deze grondexploitatie sloot met een voordelig resultaat van € 4.842.260 op eindwaarde (2026). Het voordelige resultaat op contante waarde was € 4.562.970,- (2024). Tot het vaststellen van de grondexploitatie 2024 is er winst genomen tot een bedrag van € 4.414.032,-.

De nu voorliggende grondexploitatie sluit met een voordelig resultaat van € 4.755.242,- op eindwaarde (2026). Het voordelige resultaat op contante waarde is € 4.570.591,- (2025).

In de Oranjewijk zijn nog een tweetal kavels te koop. Deze twee kavels zijn bestemd voor het bouwen van 16 huurappartementen en 29 koopappartementen. Deze kavels hebben een grondwaarde van € 1.900.000 (prijsspeil 2025). Naar verwachting zullen deze kavels in het jaar 2026 geleverd worden bij de notaris. Na verkoop van deze kavels kan deze grondexploitatie gesloten worden.

Zeeheldenwijk:

De grondexploitatie Zeeheldenwijk is november 2024 voor de laatste keer geactualiseerd. Deze grondexploitatie had een verwacht negatief resultaat op contante waarde van € 4.402.133 (2024). De voorliggende geactualiseerde grondexploitatie 2025 heeft een verwacht resultaat op contante waarde van € 3.863.710 (01-01-2025) negatief. Het resultaat van de grondexploitatie is met ongeveer € 0,5 mln. positief bijgesteld. Voor het verlies moet conform de regelgeving van de commissie BBV een verliesvoorziening worden getroffen ten laste van de reserve grondzaken.

In 2025 is gestart met de uitgifte van de tweede fase van de Zeeheldenwijk. Dit betreffen het deelgebied de Akkers en het Centrumgebied. In de Akkers zullen 240 woningen worden gerealiseerd. Het gebied bestaat vooral uit (goedkopere) grondgebonden woningen. Begin 2026 zal gestart worden met het bouwrijpmaken van de Akkers. Dit zodat de eerste woning in het najaar van 2026 gebouwd kunnen worden. Naast de Akkers wordt gelijktijdig het Centrumgebied ontwikkeld. In het Centrumgebied komen 125 appartementen en diverse overige functies zoals een versmarkt, kerk, sporthal, scholen en supermarkt(en).

Parallel aan de uitgifte aan tweede is gestart met de planvorming van de derde fase van de Zeeheldenwijk. In deze fase zullen circa 450 woningen gerealiseerd worden binnen een tweetal deelgebieden. Dit betreft het Eiland en de Oevers. Eind 2025 is gestart om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling voor deze fases vast te stellen. Dit zodat aansluitend aan de Akkers en het centrumgebied de volgende in uitgifte geven kan worden.

Kanttelingen

Bij het huidige resultaat van de grondexploitaties moet worden opgemerkt dat dit resultaat is gevormd op basis van de tot nu toe bekende uitgangspunten. Met andere woorden: “de in 2025 geactualiseerde uitgangspunten in kosten, opbrengsten en fasering hebben een effect gehad op het resultaat van de

grondexploitaties 2025, waardoor de grondexploitaties nu een ander resultaat laat zien ten opzichte van de grondexploitaties november 2024.

Juridisch kader

Niet van toepassing

Evaluatie

De grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien. In november 2026 zullen de herziene grondexploitaties 2026 worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Kosten, baten, dekking

Volgens de kaders gesteld in de vast te stellen grondexploitaties.

Bijlage

- Herzieningen grondexploitaties met bestuurlijke toelichting.

Raadsbesluit

Zaaknummer

018479615

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 12 september 2025

gezien het advies van de commissie Organisatie & Leven d.d. 15 oktober 2025

besluit:

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties;
2. De verliesvoorzieningen van **Westgat** te verhogen met **€ 9.183** tot **€ 516.310**, ten laste van de reserve grondzaken
3. De verliesvoorziening **Zeeheldenwijk** te verlagen met **€ 538.423** tot **€ 3.863.710**, ten gunste van de reserve grondzaken.
4. De verliesvoorziening van **Port of Urk** te verlagen met **€134.704** tot **€ 1.395.438**, ten gunste van de reserve grondzaken.
5. De verliesvoorziening **Staartweg** te verlagen met **€35.193** tot **€ 319.531** ten gunste van de reserve grondzaken.

Urk, 6 november 2025,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,