

Zwolse Hoek, fase 5

Grondexploitatie 2025



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Parameters & fasering	1
2.1	Berekeningsmethodiek.....	1
2.2	Parameters.....	1
2.3	Fasering	2
3	Opbrengsten	2
4	Kosten.....	2
4.1	Aankoop gronden.....	2
4.2	Bouw- en woonrijpmaken	2
4.3	Bovenwijkse voorzieningen	3
4.4	Plankosten en overige kosten	3
5	Risico's	3
6	Resultaat en conclusie.....	3

1 Inleiding

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. De kavel is echter nooit bebouwd. 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.

2 Parameters & fasering

2.1 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 2026 (EW) en als Netto Contante Waarde (NCW) gepresenteerd.

De EW vermeldt het resultaat van het eindjaar (2026), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De NCW is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 2025. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2025. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

Op basis van de POC-methode wordt er elk jaar tussentijds winst genomen in een grondexploitatie, conform de regelgeving van de commissie BBV. Tot 31-12-2024 is in totaal € 1.486.940 winst genomen. In het jaar 2024 is circa € 22.000 aan tussentijdse winst genomen. Deze winst is toegevoegd aan de reserve grondzaken. De restwinst van circa € 150.000 zal ook worden toegevoegd aan de reserve grondzaken. Let op! Het gaat hier om een bruto bedrag. Wellicht dat over dit bedrag nog vennootschapsbelasting afgedragen moet worden.

2.2 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%.

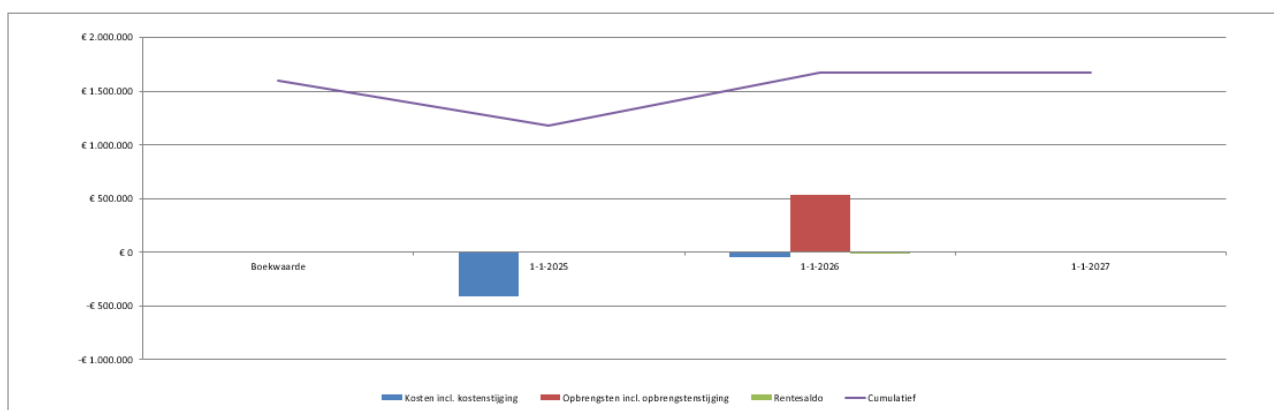
Binnen de exploitatieberekening is een percentage voor kostenstijging van 2,5% gehanteerd. De opbrengstenstijging is op 2,0% gesteld.

Overzicht parameters

Overzicht parameter	Percentage
Rentevoet	2,0%
Rentevoet contante waarde	2,0%
Opbrengstenstijging	2,0%
Kostenstijging	2,5%

2.3 Fasering

Naar verwachting zullen de laatste kavels in 2026 worden overgeschreven bij de notaris. In 2025 zijn de laatste civiele werkzaamheden uitgevoerd. De laatste kosten betreffen ambtelijke kosten voor het begeleiden van het verkoopproces. In onderstaande grafiek is de fasering weergegeven.



Grafiek 2,1, fasering Zwolse Hoek 5

3 Opbrengsten

Op het moment van deze herziening resteert nog 3.185m² aan bedrijfsground met een totale waarde van € 529.347 die verkocht moet worden. Deze gronden zullen via een gronduitgifteprocedure op de markt worden gebracht, gepland voor eind 2025. Zodra de verkoop is gepasseerd bij de notaris, kan de grondexploitatie worden afgesloten.

4 Kosten

4.1 Aankoop gronden.

In 2022 hebben de gemeente Urk en een kaveleigenaar een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een onbebouwde kavel. In deze overeenkomst was een duidelijke termijn opgenomen voor het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Omdat binnen deze termijn geen vergunning werd aangevraagd en de kavel uiteindelijk niet is bebouwd, is na meerdere gesprekken besloten de kavel terug te kopen, conform de voorwaarden uit de oorspronkelijke overeenkomst. Zowel de terugkoop als de daaropvolgende verkoop zijn verwerkt in de grondexploitatie. De kavel is opnieuw aangekocht voor een bedrag van € 228.818.

4.2 Bouw- en woonrijpmaken

Binnen dit plan zijn alle openbare civiele werkzaamheden inmiddels uitgevoerd. In 2025 is de watergang ter hoogte van Het Spijk doorgetrokken, waardoor een aaneengesloten watergang langs de

Domineesweg is ontstaan. Voor de afronding van het project is nog een bedrag van € 23.159 geraamd, bestemd voor de laatste onvoorziene werkzaamheden.

4.3 Bovenwijkse voorzieningen

Er is een bedrag van € 65.000 geraamd voor aansluiting Zwolse hoek 5 op Zeeheldenwijk en € 55.000 voor de aansluiting op Port of Urk.

4.4 Plankosten en overige kosten

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een bedrag voor plankosten en tijdelijke beheer van € 80.259.

5 Risico's

Gezien de beperkte looptijd van deze grondexploitatie zijn de risico's voor deze grondexploitatie verwaarloosbaar.

6 Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo op Eindwaarde (01-01-2026) van € 1.675.437. Het resultaat op contante waarde (1-1-2025) is €1.610.377 voordelig.