

# Port of Urk- Binnendijks bedrijventerrein

Grondexploitatie 2025, bestuurlijke toelichting

# Inhoud

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein   | 3         |
| 1.2 Financieel resultaat                          | 3         |
| 1.3 Verschillen grondexploitatie 2024 en 2025     | 4         |
| <b>2 Berekeningsmethodiek</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>3 Parameters en fasering</b>                   | <b>6</b>  |
| 3.1 Renteparameters                               | 6         |
| 3.2 Kostenstijging                                | 6         |
| 3.3 Opbrengstenstijging                           | 6         |
| 3.4 Fasering                                      | 7         |
| <b>4 Opbrengsten en prognose van uitgifte</b>     | <b>8</b>  |
| 4.1 Fasering                                      | 8         |
| 4.2 Opbrengsten                                   | 8         |
| <b>5 Investeringskosten</b>                       | <b>10</b> |
| 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                              | 11        |
| <b>6. Kansen en risico's</b>                      | <b>12</b> |
| <b>7. Resultaat en conclusie</b>                  | <b>12</b> |

## 1. Inleiding

### 1.1 De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein

Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein wordt in het noorden begrensd worden door de Domineesweg en het bedrijventerrein Zwolse Hoek, in het oosten door de Zuidermeerweg en in het westen door het IJsselmeer met de toekomstige buitendijkse haven Port of Urk (Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland).

Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn 18 februari 2021 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Het bestemmings- en exploitatieplan zijn op 18 mei 2021 onherroepelijk geworden. Door het vaststellen van het bestemmingsplan is in ieder geval het voorkeursrecht met 5 jaar verlengd tot en met 18 mei 2026. In het najaar van 2025 zal dit voorkeursrecht verlengd worden.

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd is het traject van grondverwerving verder gegaan. Inmiddels zijn de gronden voor de eerste fase en een deel van de tweede fase verworven. Daarnaast worden er constructieve gesprekken gevoerd met de laatste grondeigenaar in het plangebied omtrent de minnelijke verwerving van de overige percelen in de vervolgfases.

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. In oktober 2023 is gestart met de verkoopprocedure van alle gronden in de eerste fase van Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein. Op dit moment is 21 HA bedrijfsgronden in uitgifte. Van deze 21 HA is inmiddels 13 HA toegewezen aan 16 bedrijven. In 2025 zijn de eerste kavels geleverd bij de notaris. De bouw van deze bedrijfspanden is inmiddels gestart.

Op 26 juli 2025 heeft Liander netcongestie afgekondigd bij het onderstation Emmeloord. Dit heeft directe gevolgen voor Port of Urk. Nieuwe en zwaardere grootverbruiksaansluitingen voor bedrijven zijn tot 2031 niet mogelijk. Aanvragen voor kleinverbruikers blijven voorlopig wel mogelijk. De verwachting is dat in 2026 nog een aantal bedrijfskavels verkocht zal worden. Het is op dit moment moeilijk in te schatten in hoeverre dit langdurig kan leiden tot stagnatie van de gronduitgifte. Dit komt doordat de Urker ondernemers innovatief zijn en op zoek gaan naar creatieve oplossingen. Mogelijkheden voor het realiseren van eigen energiecentrales met batterijen en noodaggregaten worden onderzocht. Ook de gemeente zoekt vanuit het regieteam Energie naar kansen en mogelijkheden voor bedrijven om hun bedrijfsvoering toch te kunnen voortzetten binnen de beperkingen van de netcongestie. Toch houden we om deze reden in de grondexploitatie rekening met een jaar zonder uitgifte (2027).

### 1.2 Financieel resultaat

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 € 134.000 (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.

## 1.3 Verschillen grondexploitatie 2024 en 2025

### **Grondprijzen**

De grondwaarde is gestegen met circa € 2,5 miljoen. Dit komt door de opbrengstenstijging van de gronden. De grondprijzen zijn in 2025 met circa 3% gestegen. In de herziening 2024 was rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2%.

### **Kostenstijging**

Net zoals elk jaar zijn de kostenkengetallen voor de civiele werken herzien door ingenieursbureau Arcadis. Uit de diverse indexen en referentieprojecten van Arcadis kwam een gemiddelde kostenstijging voor het jaar 2025 van ongeveer 1%. In de grondexploitatie 2024 was gerekend met een indexering van 2,5%. Hierdoor is de kostenstijging over de looptijd van de grondexploitatie gedaald met circa €2 mln. Voor de overige looptijd van de grondexploitatie is gerekend met een gemiddelde indexering kostenstijging van 2,5% per jaar.

### **Kosten bouw- en woonrijpmaken.**

De nominale kosten bouw- en woonrijp maken zijn gestegen ten opzichte van de grondexploitatie 2024, van circa € 26,6 miljoen naar circa € 27,1 miljoen. Een deel van deze kostenstijging komt door de normale indexeringen. Echter zijn er ook risico's in de afronding van het bouwrijpmaken van fase 1 meegenomen in deze herziening grondexploitatie. Voor deze risico's is een extra bedrag opgenomen van €400.000.

### **Verwervingskosten**

In 2025 is een koopovereenkomst gesloten met een agrariër binnen Port of Urk. De grondprijzen die met deze agrariër afgesproken zijn, zijn de basis voor de onderhandelingen met andere eigenaren in het gebied. De kosten voor grondverwerving zijn hierdoor gestegen met circa €1 mln.

### **Plankosten**

De plankosten in het exploitatieplanmodel zijn berekend met behulp van de plankostenscan. In 2025 is de nieuwste versie van de plankostenscan gepubliceerd. In deze versie zijn de nieuwe uurtarieven verwerkt vanuit de cao gemeenten. De plankostenscan gaat ervanuit dat de gronden uiteindelijk door een ontwikkelaar worden uitgegeven. Port of Urk is een actieve grondexploitatie. Hierdoor worden meer kosten gemaakt dan is opgenomen in de plankostenscan. Vanuit deze ontwikkelingen en uitgangspunten is er circa € 1 miljoen extra plankosten geraamd ten opzichte van de vorige grondexploitatie

### **Looptijd**

In verband met de netcongestie is de looptijd van de grondexploitatie verlengd met een jaar. Hierdoor wordt er extra rente toegerekend aan de grondexploitatie. De rentekosten zijn hierdoor gestegen met € 1,5mln.

### Verschillen op hoofdlijnen

| Verschillenanalyse            | Totaal       | Totaal       | Verschil     |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                               | 2024         | 2025         |              |
| Totaal nominale investeringen | € 76.143.108 | € 78.657.857 | € 2.514.749  |
| Totaal nominale opbrengsten   | € 79.953.118 | € 82.169.987 | € 2.216.869  |
| Opbrengstenstijging           | € 11.503.636 | € 11.692.073 | € 188.437    |
| Kostenstijging                | € 9.029.979  | € 7.051.159  | € -1.978.820 |
| Rentekosten                   | € 8.500.050  | € 10.185.934 | € 1.685.884  |
| <b>Eindwaarde/NCW</b>         |              |              |              |
| Eindwaarde                    | € -2.229.129 | € -2.032.890 | € 196.239    |
| Netto contante waarde         | € -1.530.142 | € -1.395.438 | € 134.704    |
| Nominale waarde               | € 3.810.011  | € 3.512.130  | € -297.881   |

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 1-1-2025. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de voorschriften door 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 2025 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 2025 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 2024 en 2025 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 Haskoning DHV 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.

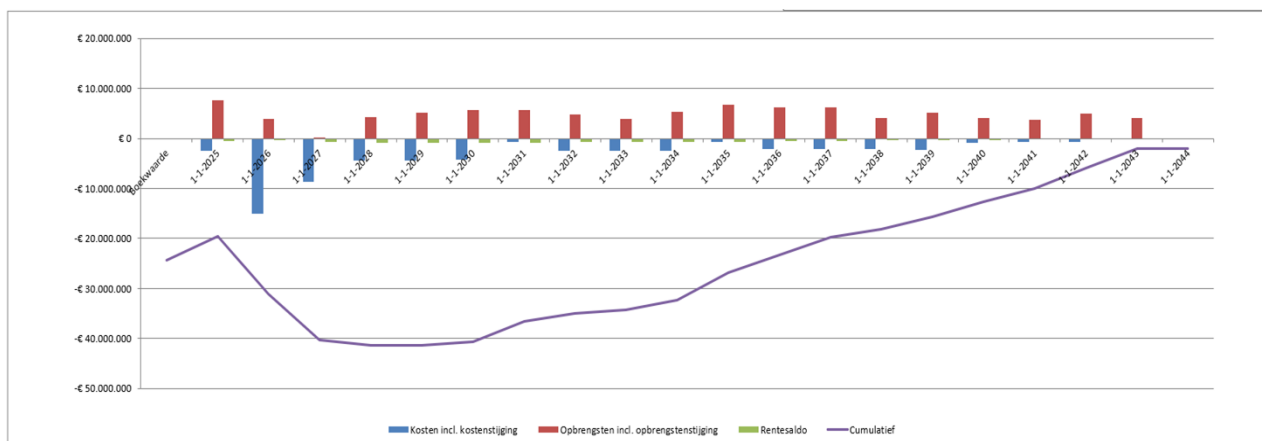
| Parameter                            | Percentage                      |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Rentevoet                            | 2,00% per jaar                  |
| Rentevoet contante waarde            | 2,00% per jaar                  |
| 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 kasstroom van de grondexploitatie tot het jaar 2044 Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein weergegeven. Uitgangspunt voor deze fasering is een gemiddelde uitgifte van drie hectare bedrijfsgrond per jaar.

Opvallend in deze kasstroom zijn de jaren 2026 en 2027. In het jaar 2026 zijn de kosten hoger dan in de overige jaren. In 2027 wordt geen grondverkoop verwacht. Hier is rekening mee gehouden door de netcongestie die afgekondigd is. In de grondexploitatie is nu rekening gehouden met start bouwrijpmaken tweede fase in 2027. Deze planning kan indien nodig nog worden aangepast.



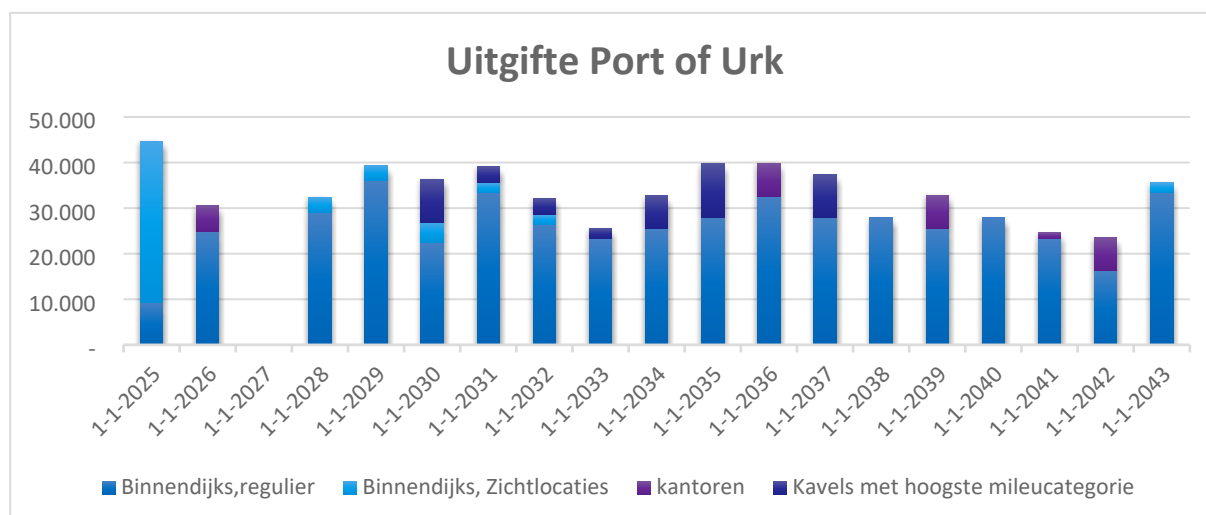
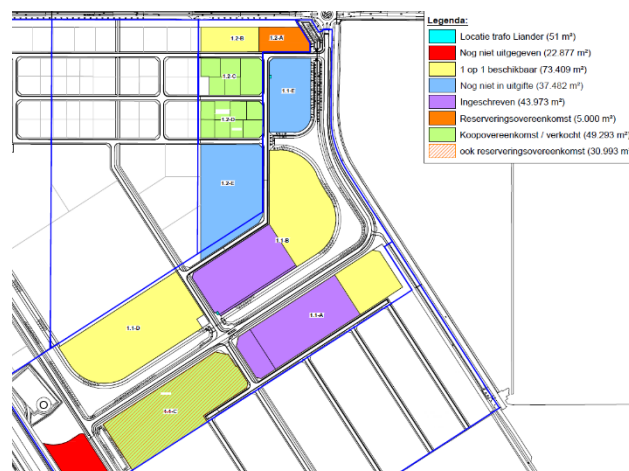
Grafiek 3.1, boekwaardeontwikkeling Port of Urk

## 4 Opbrengsten en prognose van uitgifte

### 4.1 Fasering

Port of Urk wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Op dit moment is deelgebied 1 in uitgifte. Dit zoals ook zoals zichtbaar is op het kaartje links. Hiervan is inmiddels 18.294m<sup>2</sup> verkocht. Van 32.000m<sup>2</sup> bedrijfsgronden zal in 2025 de koopovereenkomst getekend worden. Deelgebied 1 is weergegeven op de kaart hiernaast. Deze gronden zijn inmiddels verworven door de gemeente.

De gemiddelde gronduitgifte is geraamd op 3 hectare per jaar. Naar verwachting zullen de laatste gronden van de in totaal 60 ha in het jaar 2043 worden uitgegeven. In onderstaande grafiek is de fasering van grondverkoop weergegeven.



Grafiek 3.1, fasering Port of Urk per uitgiftecategorie (in m<sup>2</sup> 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, waar ook definitieve grondprijzen bij zijn opgenomen. In de grondexploitatie 2025 wordt nu gerekend met de onderstaande m<sup>2</sup> per categorie, met daar bijbehoren grondopbrengsten.

| Categorie                       | M <sup>2</sup> uitgifbaar | Prijs per m <sup>2</sup> | Totaal opbrengsten | Boekwaarde |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Regulier                        | 472.635 m <sup>2</sup>    | €124,90                  | € 58.043.890       | €1.816.432 |
| Zichtlocatie B                  | 52.968 m <sup>2</sup>     | €137,50                  | € 7.283.100        |            |
| Zichtlocatie A (Kantoren)       | 29.115 m <sup>2</sup>     | €165,00                  | € 4.803.975        | €0         |
| Top werklocaties                | 47.444 m <sup>2</sup>     | €187.40,-                | € 8.891.006        | €0         |
| Grondverkoop verkocht (Liander) | 5.001 m <sup>2</sup>      |                          | € 400.500          | € 400.500  |

De bovengenoemde grondprijzen vermenigvuldigt met de voorziene uitgifbare oppervlakte leveren een raming van de grondopbrengsten van **€ 80.410.682**.

#### Subsidies

De provincie Flevoland heeft een subsidie verleend voor de aanleg van een wegverbinding tussen de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF), Port of Urk – binnendijks bedrijventerrein en de Domineesweg. Hierdoor wordt synergie tussen het binnendijkse en buitendijkse bedrijventerrein bewerkstelligt. Deze subsidie bedraagt **€ 1.747.935**. Eind 2025 zal de eindafrekening worden ingediend bij de provincie Flevoland. Dit zodat de subsidie 2025 definitief wordt.

#### Overige opbrengsten

De pachtopbrengsten van agrarische gronden (nu en toekomstig in gemeentelijk eigendom) binnen het plangebied is geraamd op een bedrag van **€ 8.000**. Deze opbrengsten waren circa € 400.000.

De uitgifte van gronden gaat sneller dan gedacht. Ook worden de gronden later aangekocht dan gedacht. Hierdoor kunnen de gronden niet meer verpacht worden. De € 8.000 betreft historische opbrengsten uit gronden die in het verleden in pacht zijn uitgegeven.

#### Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit de uitgaven tot 01-06-2025. De boekwaarde is het geheel van het geïnvesteerde vermogen. Het geïnvesteerde vermogen is het saldo van gemaakte kosten inclusief rentebijdragen min de gerealiseerde opbrengsten.

De boekwaarde per 31-12-2024 bedraagt **€ 24.427.887**.

Ten opzichte van de grondexploitatie 2024 is de boekwaarde gestegen met circa € 10 miljoen.

## 5 Investeringsen

### 5.1 Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn budgetten opgenomen voor aankoop en verwerving van gronden en opstellen binnen het exploitatiegebied “Port of Urk – binnendijs bedrijventerrein”.

De verwervingskosten zijn geraamd op een bedrag van € 24.970.847.

Nadat het voorkeursrecht is gevestigd is het eerste perceel (Urk D 2164) verworven. Dit perceel is inmiddels gereserveerd voor de gemeentewerf. In 2023 en 2024 is met twee andere eigenaren overeenstemming bereikt over de aankoop van hun gronden. Voor de overige gronden in het plangebied worden de grondverwervingsgesprekken op dit moment minnelijk (in goed overleg) gevoerd met de overgebleven eigenaar. Naar verwachting zal dit eind 2025 leiden tot een akkoord op hoofdlijnen. Hierna is de gemeente eigenaar van alle gronden binnen het exploitatieplangebied Port of Urk.

In de grondexploitatie 2025 zijn de nominale verwervingskosten met € 1 miljoen gestegen ten opzichte van 2024. Deze stijging hangt samen met afspraken die de gemeente Urk in 2024 heeft gemaakt over de aankoop van een perceel binnen Port of Urk. Daarbij is overeengekomen dat dezelfde prijs wordt gehanteerd bij toekomstige aankopen van andere eigenaren. Deze afspraken zijn inmiddels verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie.

### 5.2 Sloop, planschade en overige beheerskosten

Tot deze kosten behoren onder andere uitgaven voor sloopwerkzaamheden, planschade, archeologisch onderzoek en vergelijkbare activiteiten. De totale kosten zijn geraamd op € 2.095.659 wat een stijging van € 75.000 betekent ten opzichte van de raming in 2024. Een deel van de werkzaamheden, zoals archeologisch onderzoek en sloop, is inmiddels uitgevoerd. De boekwaarde van deze uitgevoerde werken bedraagt € 904.357. Voor de nog uit te voeren werkzaamheden resteert een beschikbaar budget van circa € 1 miljoen.

### 5.3 Bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken betekent dat men het maaiveld gaat bewerken voordat er met bouwen begonnen kan worden. Werkzaamheden kunnen zijn: grondverbetering, aanbrengen bouwwegen, aanbrengen rioleringssystemen etc.

Woonrijp maken is het afwerken van openbare delen van een bouwterrein voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen zoals, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair. Voor bouw- en woonrijpmaken is een bedrag geraamd van € 25.290.802.

| Omschrijving                  | Totaalbedrag | Boekwaarde  | Nog te realiseren |
|-------------------------------|--------------|-------------|-------------------|
| Fase 1                        | € 9.279.239  | € 7.840.721 | € 1.438.518       |
| Bouwrijpmaken (uit te werken) | € 10.447.109 | €0          | €10.447.109       |
| Woonrijpmaken (uit te werken) | € 5.564.455  | €7.775      | €5.556.780        |

Ten opzichte van de grondexploitatie 2024 zijn de nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken gestegen van circa €25 miljoen naar circa €25,3 miljoen. Deze stijging is deels toe te schrijven aan reguliere indexeringen. Daarnaast zijn in deze herziening aanvullende risico's meegenomen die verband houden met de afronding van het bouwrijpmaken van fase 1. Voor deze risico's is een extra bedrag van €400.000 opgenomen in de grondexploitatie.

## 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 toerekening systematiek van Bovenwijkse voorzieningen. De uitgangspunten van het programma kostenverhaal zijn verwerkt in deze grondexploitatie. De kosten bovenwijkse voorzieningen zijn geraamd op **€ 5.570.204**

## 5.5 Overige kosten

In de grondexploitatie zijn globale ramingen opgenomen in het kader van grondaankopen, het aanleggen van infrastructuur, investeringen in duurzaamheid van het gebied en andere overige kosten. De overige kosten zijn geraamd op **€ 1.811.000**.

## 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 €16.876.518. In de periode 2018 tot en met 2025 is hiervan €8.120.072 aan plankosten besteed. Voor de resterende looptijd is nog een bedrag van €8.756.445 beschikbaar.

## 5.7 Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer (onder meer OZB, waterschapslasten als gevolg van grondeigendom) is een bedrag opgenomen van **€ 1.527.321**. Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten voor tijdelijk beheer iets gestegen.

## 6. Kansen en risico's

Gedurende de exploitatieperiode kunnen de uitgangspunten, zoals die nu als basis hebben gediend, wijzigen. Dit is afhankelijk van interne en externe factoren. Externe factoren kunnen zich afspelen op zowel nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Deze factoren (extern) kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed. Interne factoren hebben betrekking op activiteiten binnen het project. De interne factoren zijn te beheersen door kansen te benutten en bedreigingen te monitoren en zo mogelijk weg te nemen. Goede planbegeleiding en planning op basis van een transparante budgettering en adequate kosten- en opbrengstenbewaking zijn essentieel.

Ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitatie 2025 wordt een kansen- en risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse toont de robuustheid van de grondexploitatie aan. Deze kansen- en risicoanalyse zal na vaststelling de grondexploitaties worden uitgevoerd. Dit in verband met beschikbare ambtelijke capaciteit. In deze kansen en risicoanalyse zijn ook de grootste kansen en risico's voor het project beschreven.

Jaarlijkse monitoring en inventarisatie van de kansen en risico's zal zorgen voor een adequate beheersing en voor het versmallen van de bandbreedte rondom het (gemiddelde) resultaat van de grondexploitatie.

## 7. Resultaat en conclusie

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo op Eindwaarde (31-12-2043) van € 2.032.890. De contante waarde (1-1-2025) sluit eveneens met een nadelig saldo. Het saldo contante waarde bedraagt € 1.395.438 negatief. Bij de jaarrekening 2025 zal een voorziening verwacht verlies getroffen worden tegen contante waarde (€ 1.395.438). Dit conform regelgeving Commissie BBV.