



Zeeheldenwijk

Grondexploitatie 2025, bestuurlijke
samenvatting

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Van historie naar de huidige situatie	3
1.2.	Financieel resultaat	3
1.3.	Verschillen grondexploitatie 2024 en 2025	4
2.	Berekeningsmethodiek	7
3.	Parameters	7
3.1	Renteparameters	7
3.2	Kostenstijging	7
3.3	Opbrengstenstijging	8
4.	Opbrengsten Zeeheldenwijk	9
4.1.	Uitgeefbaar gebied	9
4.2.	Prognose van uitgifte	10
4.3.	Opbrengsten per categorie	11
5.	Kosten en fasering	13
5.1.	Fasering	13
5.2.	Boekwaarde	14
5.3.	Verwervingskosten	14
5.4.	Archeologische onderzoeken, planschade en overige onderzoeken	14
5.5.	Bouw- en woonrijp maken	14
5.6.	Bovenwijkse voorzieningen	16
5.7.	Plankosten	16
5.8.	Tijdelijk beheer	16
6.	Kansen en risico's	17
7.	Resultaat en conclusie	17

1. Inleiding

1.1. Van historie naar de huidige situatie

Op 22 februari 2007 is het bestemmingsplan Waterschapswijk vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werden de Urker ambities op het gebied van wonen en werken vastgelegd voor een reeks van jaren, leidend tot de vaststelling van het bestemming- en exploitatieplan Schokkerhoek op 29 juni 2017. Sindsdien is er hard gewerkt om alle gronden te verwerven en is de naam van de gebiedsontwikkeling gewijzigd in Zeeheldenwijk. Op 12 december 2024 is het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk vastgesteld door de gemeenteraad. Dit herziene bestemmingsplan is op 12 maart 2025 onherroepelijk geworden.

In 2023 is gestart met het bouwrijpmaken van de eerste fase van de Zeeheldenwijk. Deze werkzaamheden zijn afgerond. De gronden in de eerste fase zijn grotendeels verkocht. Het grootste deel van deze fase (250 woningen) zijn nu opgeleverd door de projectmatige bouwers en de woningbouwvereniging. Na de bouwvak 2025 is gestart met het woonrijpmaken van het nieuwe dorp.

Ook heeft de uitgifte plaatsgevonden van het eerste deel van de overgangszone. Deze bedrijfsgronden zijn allemaal in reservering gegeven. De verwachting is dat deze bouwrijpe gronden in 2026 zullen passeren bij de notaris.

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 van de tweede fase 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. Dit zodat aansluitend aan de Akkers en Het Centrumgebied de volgende in fase uitgifte geven kan worden.

De gemeente Urk dient te beschikken over actuele grondexploitaties. Jaarlijks stelt de raad de geactualiseerde grondexploitaties vast. De bedragen in deze rapportage zijn afgerond op hele euro's.

1.2. Financieel resultaat

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. In paragraaf 1.3. zijn de verschillen ten opzichte van de grondexploitatie 2024 verder toegelicht.

Voor het verlies moet volgens de regelgeving van de commissie BBV een verliesvoorziening worden getroffen ten laste van de reserve grondzaken.

1.3. Verschillen grondexploitatie 2024 en 2025

In tabel 1.1 is weergegeven wat op hoofdlijnen de verschillen zijn tussen de laatst vastgestelde grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2024' en de nu voorliggende grondexploitatie 'Zeeheldenwijk 2025'.

Verschillenanalyse	Totaal ZHW 2024	Totaal ZHW 2025	
Totaal investeringen	€ 106.502.899	€ 113.149.568	€ 6.646.669
Totaal opbrengsten	€ 103.528.086	€ 110.510.513	€ 6.982.427
Opbrengstenstijging	€ 9.560.683	€ 9.502.875	€ -57.808
Kostenstijging	€ 7.697.777	€ 6.504.729	-€ 1.193.048
Rentekosten	€ 4.812.785	€ 5.366.846	€ 554.061
Eindwaarde/NCW			
Eindwaarde	€ -5.924.692 (2038)	€ -4.998.121 (2037)	€ 926.571
Netto contante waarde	€ -4.402.133	€ -3.863.710	€ 538.423
Nominale waarde	€ -2.974.813	€ -2.639.055	€ 335.758

Tabel 1.1, verschillen analyse Zeeheldenwijk

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Kosten bouw- en woonrijp maken.

De nominale kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn gestegen ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie 2024, van ongeveer € 45,2 miljoen naar ongeveer € 50,1 miljoen. Deze stijging heeft een aantal redenen. Ook zijn er een aantal meevallers bij het bouw- en woonrijpmaken:

Uitwerking plangebied Oevers

In de grondexploitatie 2024 waren de kosten voor het deelgebied Oevers nog globaal geraamd. Destijds was nog niet duidelijk hoe het gebied precies ingevuld zou worden. Inmiddels is in 2025 gestart met de stedenbouwkundige uitwerking, waardoor er meer inzicht is ontstaan in de benodigde maatregelen en bijbehorende kosten en opbrengsten.

Ten opzichte van de eerdere raming zijn de kosten gestegen en de opbrengsten gedaald. Deze stijging is het gevolg van een meer gedetailleerde uitwerking van de plannen, waarbij duidelijker is

geworden welke kosten nog gemaakt moeten worden. Daarnaast is de oorspronkelijke raming kritisch tegen het licht gehouden, mede op basis van ervaringen in andere deelgebieden die inmiddels in uitvoering zijn. Hieruit bleek dat de eerdere raming voor dit deelgebied aan de lage kant was.

Om die reden is nu een meer realistische raming opgenomen. Deze herijking heeft ook zijn doorwerking gehad in de overige deelgebieden die nog verder uitgewerkt moeten worden.

- *Stijging nominale kosten*

Net zoals ieder jaar zijn de kostenkengetallen naar het meest actuele prijspeil (2025) gebracht. In 2025 zijn de kostenparameters voor grondexploitatie slechts beperkt gestegen. Er is sprake van een gematigde stijging van bouwkosten en rentelasten. De indexering van kosten is doorgaans gebaseerd op de verwachte inflatie, loonontwikkeling en materiaal prijzen, maar deze zijn in 2024 en begin 2025 relatief stabiel gebleven.

- *Verdere uitwerking deelgebied de Akkers*

In 2025 is de aanbesteding voor het bouwrijp maken van deelgebied De Akkers uitgevoerd. De bijbehorende bestekraming was hoger dan de kostenkengetallen waarmee oorspronkelijk in de grondexploitatie is gerekend. Naast het eerder genoemde zijn ook de kosten voor groen gestegen. Dit komt omdat er meer groen in het plan is getekend dan in eerdere stedenbouwkundige plannen van dit deelgebied. De totale civiele kosten voor dit deelgebied zijn gestegen met ongeveer €1 mln. Het bereikte aanbestedingsresultaat kan naar verwachting een deel van deze kostenstijging compenseren.

- *Financiële vertaling masterplan.*

Het masterplan voor de Zeeheldenwijk voorziet in een woningbouwprogramma van circa 1.775 woningen. Deze programmatische ambitie kan op dit moment nog niet financieel worden verankerd in de grondexploitatie, aangezien het geldende bestemmingsplan deze woningcapaciteit nog niet juridisch mogelijk maakt. In het komende jaar wordt onderzocht op welke wijze deze beleidsmatige doelstelling ruimtelijk-planologisch kan worden gefaciliteerd, zodat het woningbouwprogramma op termijn alsnog in de grondexploitatie kan worden opgenomen.

- *Verandering looptijd*

In 2025 is de looptijd van de grondexploitatie geëvalueerd en afgestemd op een beoogde woningbouwproductie van gemiddeld 110 woningen per jaar. In tegenstelling tot de eerdere grondexploitatie, die uitging van een eindjaar in 2038 wordt nu gestreefd naar een afronding uiterlijk in 2037. Voor de periode 2026 tot en met 2029 is, in lijn met de ontwikkelstrategie voor het uitgewerkte deel van de Zeeheldenwijk, uitgegaan van een versnelde productie van gemiddeld 150 woningen per jaar. Vanaf 2030 is, uit voorzichtigheid en met het oog op marktontwikkelingen en uitvoeringscapaciteit, gerekend met een lagere gemiddelde uitgifte van 95 woningen per jaar. Deze aangepaste fasering draagt bij aan het mitigeren van de effecten van de verwachte rentestijging binnen de exploitatie.

- *Verandering rente*

Voor het project Zeeheldenwijk is een lineaire projectfinanciering van € 20 miljoen aangetrokken tegen een rentepercentage van 1,33%. De totale boekwaarde van het project bedraagt momenteel

circa € 40 miljoen. Naar aanleiding van nieuwe BBV-richtlijnen die in 2023 zijn vastgesteld. Deze is in werking getreden in het begrotingsjaar 2025. Door deze richtlijnen moeten gemeenten en provincies het rentepercentage dat zij hanteren voor investeringen en grondexploitaties beter laten aansluiten op de actuele marktrente. Dit betekent dat over het gefinancierde deel van € 20 miljoen de contractuele rente van 1,33% wordt toegepast, terwijl over het resterende deel van € 20 miljoen de omslagrente voor grondexploitaties wordt gerekend. Dit leidt tot een gewogen gemiddelde rente van circa 1,5% over de totale boekwaarde van Zeeheldenwijk.

- *Plankosten*

De plankosten binnen de grondexploitatie Zeeheldenwijk zijn gestegen ten opzichte van de eerder ramingen. In 2025 is de nieuwe Cao gemeenten van kracht geworden. De looptijd is 2 jaar. De lonen zullen in deze periode met circa 7% stijgen. Gezamenlijk zorgen deze ontwikkelingen voor een noodzakelijke bijstelling van de plankosten in de grondexploitatie van Zeeheldenwijk. Deze bijstelling is essentieel om te kunnen voldoen aan de actuele juridische kaders en om de inzet van voldoende en gekwalificeerd personeel te blijven waarborgen. Door deze Cao zijn de plankosten gestegen met circa € 1,5 mln.

- *Opbrengsten*

In 2024 is een grondprijzenadvies gevraagd voor de Zeeheldenwijk. Dit om bij de start van de uitgifteprocedures te beschikken over marktconforme grondprijzen. Dit grondprijzenonderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Metafoor. Om de marktconforme grondprijzen te bepalen is de residuele grondwaarde methode gebruikt. Door de stijgende huizenprijzen en stabiliserende bouwkosten zijn de grondprijzen zoals deze in de grondexploitatie 2024 stonden gestegen met 10%. Dit is verwerkt in deze herziening van de grondexploitatie. De raming van de grondprijzen woningbouw is gestegen met circa € 5 mln.

Tot slot

Bij het huidige resultaat van de grondexploitatie Zeeheldenwijk 2025 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 positief effect gehad op het resultaat van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, november 2025’, waardoor de grondexploitatie Zeeheldenwijk nu een positiever resultaat laat zien ten opzichte van de grondexploitatie ‘Zeeheldenwijk, november 2024’.

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 planresultaat van de grondexploitatieberekening is als eindwaarde (EW) en als contante waarde (CW) gepresenteerd.

De eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar (per 31-12-2037), inclusief kosten- en opbrengstenstijgingen en rente. De contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar de situatie van 1-1-2025. Voor de berekening van de contante waarde geldt op basis van de voorschriften door de commissie Besluit, Begroten en Verantwoorden (BBV) voor overheden op dit moment een percentage van 2%. De kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van prijspeil 2025. De vermelde bedragen zijn exclusief btw.

3. Parameters

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.

Voor het project Zeeheldenwijk is een lineaire projectfinanciering van € 20 miljoen aangetrokken tegen een rentepercentage van 1,33%. De totale boekwaarde van het project bedraagt momenteel circa € 40 miljoen. Naar aanleiding van nieuwe BBV-richtlijnen die in 2023 zijn vastgesteld. Deze is in werking getreden in het begrotingsjaar 2025. Door deze richtlijnen moeten gemeenten en provincies het rentepercentage dat zij hanteren voor investeringen en grondexploitaties beter laten aansluiten op de actuele marktrente. Dit betekent dat over het gefinancierde deel van € 20 miljoen de contractuele rente van 1,33% wordt toegepast, terwijl over het resterende deel van € 20 miljoen de omslagrente voor grondexploitaties wordt gerekend. Dit leidt tot een gewogen gemiddelde rente van circa 1,5% over de totale boekwaarde van Zeeheldenwijk.

Deze renteparameter in de grondexploitatie 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%.

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.

In 2024 is een grondprijzenadvies gevraagd voor de Zeeheldenwijk. Dit om bij de start van de uitgifteprocedures te beschikken over marktconforme grondprijzen. Dit grondprijzenonderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Metafoor. Om de marktconforme grondprijzen te bepalen is de residuele grondwaarde methode gebruikt. Door de stijgende huizenprijzen en stabiliserende bouwkosten zijn de grondprijzen zoals deze in de grondexploitatie 2024 stonden gestegen met 10%. Dit is verwerkt in deze herziening van de grondexploitatie. Tevens is geadviseerd om de prijzen van de grondexploitaties slechts met het langjarige inflatiegemiddelde (2,0%) te laten stijgen.

In onderstaande tabel zijn de parameters samengevat weergegeven.

Parameter		Percentage
Rentevoet		1,50% per jaar
Rentevoet contante waarde		2,00% per jaar
Opbrengstenstijging		2,00% per jaar (eerste 10 jaar)
Kostenstijging		2,50% per jaar

4. Opbrengsten Zeeheldenwijk

4.1. Uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbare woonprogramma in de Zeeheldenwijk bedraagt in totaal 277.184 m². Deze oppervlakte is onderverdeeld conform de indeling in tabel 4.1. Ten opzichte van de grondexploitatie 2024 is zowel het aantal woningen als het uitgeefbare oppervlak licht toegenomen. Deze toename is het gevolg van de verdere stedenbouwkundige uitwerking van fase 2 (Akkers en centrumgebied) en fase 3 (Oevers en eiland). In de grondexploitatie is uitgegaan van de realisatie van 1.650 woningen, in lijn met het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk. Binnen het plangebied is echter fysiek ruimte voor een groter aantal woningen. In het komende jaar wordt onderzocht op welke wijze deze beleidsmatige doelstelling ruimtelijk-planologisch kan worden gefaciliteerd, zodat het woningbouwprogramma op termijn alsnog in de grondexploitatie kan worden opgenomen. Dit natuurlijk met behoud van ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied.

Verdeling wonen	Aantal 2024	% 2024	M ² 2024	Aantal 2025	% 2025	M ² 2025
Koop						
Grondgebonden klein rij/hoek	211	13%	30.592	195	12%	26.581
Grondgebonden normaal rij/hoek	177	11%	30.736	174	11%	28.749
Grondgebonden groot rij hoek	157	10%	24.344	154	9%	28.235
Grondgebonden 2kap en vrijstaand	275	17%	82.591	252	15%	82.391
Grondgebonden geschikt levensloopbestendig	191	12%	44.411	222	13%	43.136
Gestapeld levensloopbestendig	175	11%	12.436	200	12%	16.291
Huur sociaal						
Grondgebonden levensloopbestendig	283	17%	33.786	278	17%	36.826
Gestapeld levensloopbestendig huur	89	5%	5.558	94	6%	7.091
Huur particulier						
Grondgebonden rij/hoek	30	2%	4.840	29	2%	4.679
Gestapeld levensloopbestendig particulier	55	3%	2.333	54	3%	3.206
Totaal	1.643	100%	271.627	1.650	100%	277.184

Tabel 4.1, verschil aantal woningen grex 2024 i.r.t. grex 2025

Naast de functie 'wonen' is er ook ruimte in het plan beschikbaar voor bedrijven en voorzieningen. Voor bedrijfsterrein is 39.861 m² uitgeefbaar gebied voorzien en voor (commerciële) voorzieningen 54.766 m² uitgeefbaar gebied. Voorzieningen zijn de uitgeefbare gronden voor een nieuwe kinderboerderij, versmarkt, scholen/sporthal/kinderdagverblijf, supermarkt(en), wijkgebouw, horeca/detailhandel, medisch cluster en voor voorzieningen ten behoeve van zorgclusters.

4.2. Prognose van uitgifte

De ontwikkeling van Zeeheldenwijk vindt gefaseerd plaats. De uitgifte van gronden binnen het gehele plangebied loopt door tot en met 2037. De eerste bouw kavels zijn in 2022 via loting uitgegeven. De uitgifte van fase 1 is gespreid tot en met 2026. In 2025 resteert nog een uitgifte van bouwgrond met een waarde van circa € 1,5 miljoen, bestaande uit enkele particuliere kavels en vijf rijwoningen. In totaal zijn in fase 1 nu voor circa 300 woningen gronden verkocht. Ook voor het Erf zijn de gronden inmiddels uitgegeven aan drie zorgpartijen.

De uitgifte van fase 2 – “De Akkers en het Centrumgebied” – is geprognosticeerd voor de jaren 2026 tot 2028. De eerste gronduitgifte voor deze fase vindt echter al plaats in 2025. In totaal wordt in deze fase de verkoop van grond voor circa 365 woningen verwacht.

Daarnaast worden ook de deelgebieden “De Eilanden” en “De Oevers” ontwikkeld. De uitgifte van deze gebieden staat gepland voor de jaren 2028 tot 20321. In onderstaande tabel staat de verwachte uitgifte vanaf het jaar 2026 tot 2029. In deze periode worden ongeveer 640 woningen uitgegeven.

Jaar	2026	2027	2028	2029
Aantal woningen	79	173	183	172

Naast opbrengsten vanuit de woningbouw worden in 2026 en 2027 ook opbrengsten verwacht vanuit het centrumgebied en overgangszone in Zeeheldenwijk.

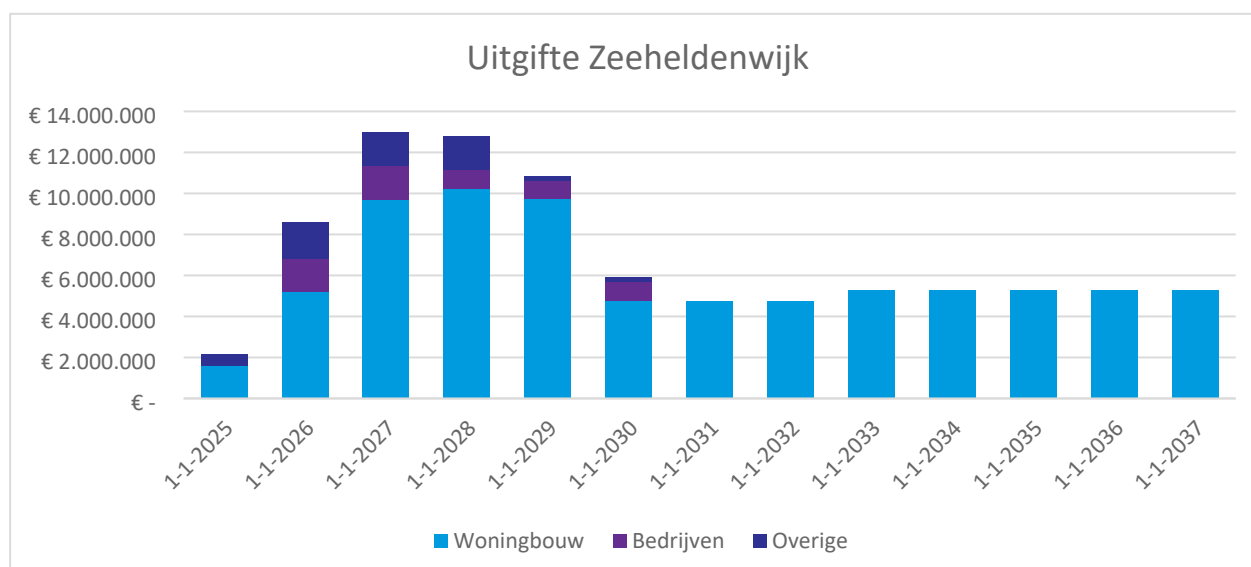
Overgangszone

Voor de eerste fase van de overgangszone zijn voor alle gronden de reserveringsovereenkomsten getekend. Het ging hier totaal om 14.000 m² aan bedrijfsgronden. In 2026 zijn de eerste opbrengsten vanuit de gronduitgifte van bedrijfsgronden voorzien in de grondexploitatie. De bedrijven in de Overgangszone wachten op stroom voordat ze zich definitief kunnen vestigen in de Overgangszone. Door de discussie rondom netcongestie zijn deze kavels in 2025 nog niet verkocht.

Centrumgebied

Het Centrumgebied wordt het middelpunt van de wijk. In Het Centrumgebied komen verschillende functies samen. Zoals scholen, winkels, horeca, een kerk en 125 appartementen. In 2026 zal gestart worden met de gronduitgifte van deze diverse functies. Dit zodat in 2026 tot 2028 de diverse gronden voor de diverse functies uitgegeven en verkocht kunnen worden.

In de grafiek 4.1 is de totale grondverkoop in euro's per jaar weergegeven.



Grafiek 4.1, fasering uitgifte Zeeheldenwijk in €

4.3. Opbrengsten per categorie

Binnen de grondexploitatie van de Zeeheldenwijk is uitgegaan van grondprijzen, gerelateerd aan en gebaseerd op de grondprijzen van de gemeente Urk. De opbrengstenstijging is langjarig gesteld op 2% per jaar, voor de eerste 10 jaar vanaf 2025.

Het afgelopen jaar zijn de grondprijzenontwikkelingen op Urk geanalyseerd. Dit zoals eerder in dit stuk ook beschreven staat. Ook de verdere marktontwikkelingen in de regio hebben ertoe geleid om de grondprijzen in de herziene grondexploitatie marktconform en passend bij de marktsituatie op Urk op te nemen.

De totale nominale opbrengsten voor woningbouw zijn geraamd op **€ 95.486.462**.

De boekwaarde van de gronden bedraagt € 18.194.256. Op dit moment moet nog voor € 77.292.206 aan grond verkocht worden. Deze grondopbrengsten zijn als volgt verdeeld over de diverse fases:

Deelgebied	Aantal	Totaal grondopbrengsten	Boekwaarde
Parkeren plekken centrumgebied	parkeerplekken	€ 772.500	€ -
Nieuwe Dorp	322 woningen	€19.781.504	€ 18.194.256
Eiland	155 woningen	€ 9.883.429	€ -
De Akkers	240 woningen	€ 14.715.822	€ -
Centrum	125 woningen	€ 4.682.079	€ -
Uit te werken wonen	808 woningen	€ 42.981.128	€ -
Opbrengstpotentie "overige" gronden	15.000m ²	€2.670.000	

Grafiek 4.3, Opbrengsten per categorie

Voorzieningen en overige functies / bestemmingen

Binnen de grondexploitatie zijn opbrengsten opgenomen voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, een supermarkt, een medisch cluster, zorginstellingen, een kerk en waterwoningen. De totale geraamde opbrengsten voor deze voorzieningen bedragen **€ 9.002.169**.

In het jaar 2025 is een correctie doorgevoerd op de opbrengsten voor Het Centrumgebied. Deze zijn met circa **€ 900.000** gedaald. De oorzaak hiervan is de realisatie van een grote sporthal met vier zaaldelen. Door de toevoeging van een vierde zaaldeel ontstaat extra parkeerdruk in het Centrumgebied. Door deze extra parkeerdruk moet er extra bebouwd parkeren worden toegevoegd in Het Centrumgebied. Dit leidt tot een lagere grondwaarde voor de functies in Het Centrumgebied. Dit heeft directe gevolgen voor de opbrengstenraming binnen de grondexploitatie.

In onderstaande grafiek is de grondopbrengst per uitgiftecategorie weergegeven:

Functies	Totale grondopbrengst	Boekwaarde
Maatschappelijke functies Centrumgebied	€ 1.867.932	
Commerciële functies Centrum	€ 2.465.625	
Kerk	€ 356.000	€ 0
Voorzieningen uit te werken	€ 420.418	€ -
Het Erf (zorgpartijen)	€ 3.492.194	€ 2.917.002
Waterwoningen (5 stuks)	€ 400.000	€ -

Grafiek 4.4, opbrengsten voorzieningen

Gemengde zone langs Zuidermeertocht en ontsluitingsweg Zeeheldenwijk

Langs de Zuidermeertocht en de ontsluitingsweg van de Zeeheldenwijk is een gemengde zone gepland. Deze zone vormt een overgangsgebied tussen het bedrijventerrein Zwolse Hoek en het woongebied van de Zeeheldenwijk. In het bestemmingsplan is de zone langs de Zuidermeertocht bestemd voor lichte bedrijfsmatige activiteiten.

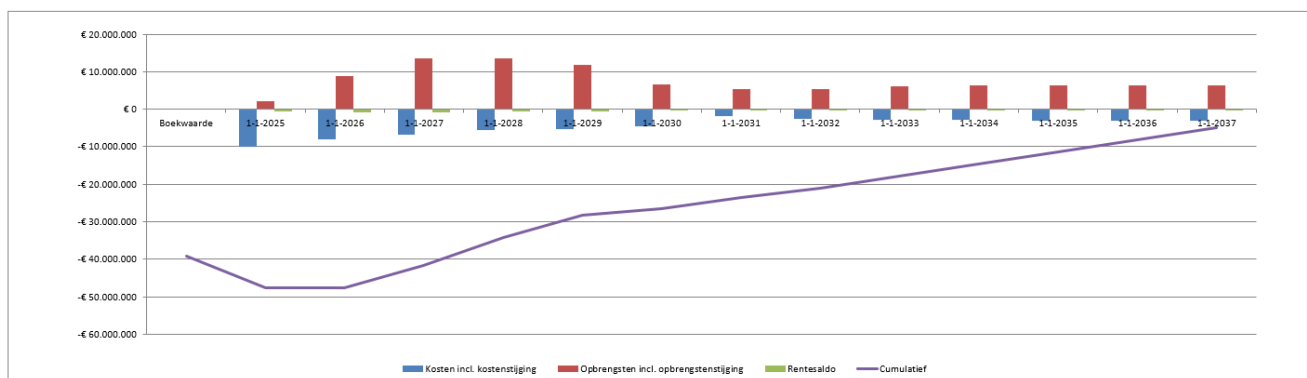
In 2024 is het uitgifteprotocol voor de eerste fase van het bedrijfsgebied gestart. In datzelfde jaar is circa **14.000 m²** grond in reservering gegeven aan diverse bedrijven. De totale geraamde opbrengsten uit deze bedrijvigheid bedragen **€ 6.021.881**.

Tot en met 2025 zijn er nog geen bedrijfsgronden daadwerkelijk uitgegeven binnen de Zeeheldenwijk.

5. Kosten en fasering

5.1. Fasering

In onderstaande grafiek is de kasstroom van de grondexploitatie Zeeheldenwijk weergegeven. Uitgangspunt van deze fasering is de start van uitgifte in het jaar 2022, waarna grotendeels gelijkmatig verdeeld gemiddeld 110 woningen per jaar worden uitgegeven. Het streven is om de grondexploitatie eerder af te ronden dan het jaar 2037. Echter is er in deze grondexploitatie nog geen rekening mee gehouden.



Grafiek 5.1, fasering kosten en opbrengsten Zeeheldenwijk

De kasstroom laat momenteel een opvallend hoge boekwaarde zien binnen de grondexploitatie, voornamelijk als gevolg van recente verwervingen en gedane investeringen. Deze boekwaarde bevindt zich nu op het laagste punt in de exploitatiecyclus. Vanaf dit moment wordt verwacht dat de jaarlijkse kasstromen positief zullen zijn, waardoor de boekwaarde geleidelijk zal afnemen gedurende de resterende looptijd.

Dit maakt de grondexploitatie op dit moment bijzonder gevoelig voor risico's zoals rentestijgingen en vertragingen in de gronduitgifte. Een vertraging van één jaar in de uitgifte leidt naar schatting tot circa € 500.000 aan extra rentelasten. Daarnaast vormt een mogelijke verhoging van de renteparameter een extra financieel risico.

De grondexploitatie is wel minder gevoelig voor prijsstijgingen aan kostenzijde, omdat een groot deel (50%) van de kosten al gemaakt/ gerealiseerd zijn. Het zand voor ophoging is bijvoorbeeld al aangekocht, bovenwijkse investeringen zijn (bijna) gerealiseerd, fase 1 is al bouwrijp gemaakt en alle gronden zijn verworven.

De laatste opbrengsten uit gronduitgifte worden verwacht in het jaar 2037. Daarna kan het laatste deelgebied woonrijp worden opgeleverd en kan de grondexploitatie worden afgesloten per 31 december 2037.

5.2. Boekwaarde

De boekwaarde bestaat uit de uitgaven en inkomsten tot en met 31 december 2024. De boekwaarde is het geheel van het geïnvesteerde vermogen. Het geïnvesteerde vermogen is het saldo van gemaakte kosten inclusief rentebijbeschrijvingen en de gerealiseerde opbrengsten uit gronduitgifte.

De boekwaarde per 01-01-2025 bedraagt **€ 39.119.406**. Ten opzichte van 01-01-2024 is de boekwaarde gedaald met circa € 3 miljoen. Dit komt omdat de eerste fase van de Zeeheldenwijk is verkocht. De komende periode zal de boekwaarde weer licht stijgen door het bouwrijpmaken van de tweede fase.

5.3. Verwervingskosten

Binnen de grondexploitatie zijn bedragen opgenomen voor verwerving van de gronden in de Zeeheldenwijk en voor verwerving van gronden voor het wegnemen van hindercontouren, die over het vastgestelde bestemmingsplan Zeeheldenwijk zijn gelegen. Alle gronden in en ten behoeve van het plangebied Zeeheldenwijk zijn verworven door de gemeente.

De verwervingskosten bedragen **€ 18.887.985** en zijn opgenomen in de boekwaarde.

5.4. Archeologische onderzoeken, planschade en overige onderzoeken

Onder deze kostenpost vallen uitgaven voor onder andere planschade en archeologisch onderzoek. De totale kosten voor deze activiteiten zijn begroot op € 2.535.000.

Tot nu toe is circa € 1,65 miljoen geboekt voor archeologisch onderzoek. Er resteert nog een beschikbaar budget van ongeveer € 880.000 om het resterende onderzoek af te ronden. Deze raming is gebaseerd op de nog uit te voeren werkzaamheden en bijbehorende kosteninschattingen. Ten opzichte van de vorige grondexploitatie is dit bedrag met circa € 100.000 verlaagd, doordat één van de geplande onderzoeken uiteindelijk niet hoefde te worden uitgevoerd.

5.5. Bouw- en woonrijp maken

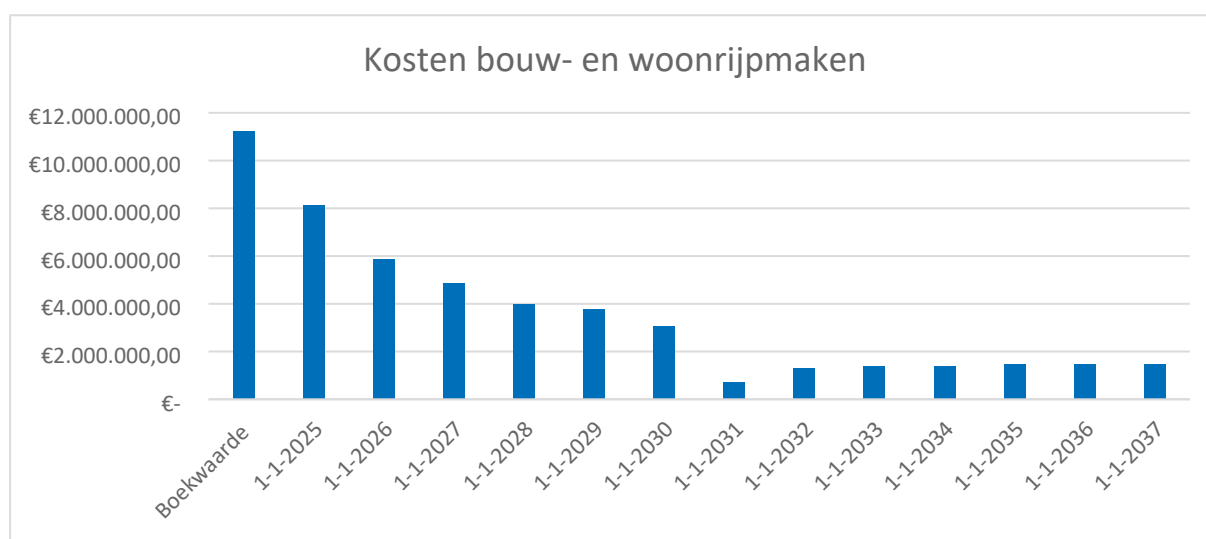
Bouwrijp maken betekent dat men het maaiveld gaat bewerken, voordat er met het bouwen begonnen kan worden. Werkzaamheden kunnen zijn: sanering, grondverbetering, het aanbrengen van bouwwegen, het aanbrengen van rioleringsystemen etc..

Woonrijp maken is het afwerken van het openbaar gebied voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen zoals straatverlichting, groen en straatmeubilair. Voor het bouw- en woonrijp maken is een bedrag geraamd van **€ 50.100.105**.

Deze € 50,1 miljoen is opgebouwd uit de onderstaande posten

Omschrijving	Geraamd bedrag	Boekwaarde	Nog te realiseren
Bouwrijpmaken	€ 18.782.105	€ 10.935.819	€ 7.846.286
Woonrijpmaken	€ 31.317.999	€ 294.177	€ 31.023.823

De boekwaarde van deze kosten is circa € 11,2 miljoen. Dit zijn vooral de kosten voor het bouwrijp maken van de eerste fase van de Zeeheldenwijk. In grafiek 5.1 is de fasering van de kosten voor bouw en woonrijp maken weergegeven.



Grafiek 5.2, Fasering kosten bouw en woonrijp maken

Uitwerking plangebied Oevers

In de grondexploitatie 2024 waren de kosten voor het deelgebied Oevers nog globaal geraamd. Destijds was nog niet duidelijk hoe het gebied precies ingevuld zou worden. Inmiddels is in 2025 gestart met de stedenbouwkundige uitwerking, waardoor er meer inzicht is ontstaan in de benodigde maatregelen en bijbehorende kosten.

Ten opzichte van de eerdere raming zijn de kosten gestegen. Deze stijging is het gevolg van een meer gedetailleerde uitwerking van de plannen, waarbij duidelijker is geworden welke kosten nog gemaakt moeten worden. Daarnaast is de oorspronkelijke raming kritisch tegen het licht gehouden, mede op basis van ervaringen in andere deelgebieden die inmiddels in uitvoering zijn. Hieruit bleek dat de eerdere raming voor dit deelgebied aan de lage kant was.

Om die reden is nu een meer realistische raming opgenomen. Deze herijking heeft ook zijn doorwerking gehad in de overige deelgebieden die nog verder uitgewerkt moeten worden.

Verdere uitwerking deelgebied De Akkers

In 2025 is de aanbesteding voor het bouwrijp maken van deelgebied De Akkers uitgevoerd. De bijbehorende bestekraming was hoger dan de kostenkengetallen waarmee oorspronkelijk in de grondexploitatie was gerekend. Naast het eerder genoemde zijn ook de kosten voor groen gestegen. Dit komt omdat er meer groen in het plan is getekend dan in eerdere stedenbouwkundige plannen van dit deelgebied. De totale civiele kosten voor dit deelgebied zijn gestegen met ongeveer € 1 mln. Het bereikte aanbestedingsresultaat kan naar verwachting een deel van deze kostenstijging compenseren. In de aanbesteding van de Akkers zijn ook werkzaamheden voor het energienet Urk meegenomen. Hiermee wordt werk met werk gemaakt. Dit levert een voordeel op voor de gemeente Urk.

5.6. Bovenwijkse voorzieningen

In 2025 is het Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdragen vastgesteld. Het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen van de gemeente Urk dient als kader om op een uniforme en transparante wijze kosten te verhalen op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen en om financiële bijdragen te vragen voor investeringen in de openbare ruimte en leefomgeving. De financiële gevolgen van dit programma is verwerkt in de grondexploitatie Zeeheldenwijk. De totale kosten voor toerekenbare bovenwijkse voorzieningen bedragen circa € 12 miljoen, wat € 1 miljoen lager is dan in de grondexploitatie 2024. De boekwaarde van dit onderdeel binnen de grondexploitatie bedraagt € 9,9 miljoen; het resterende bedrag van € 2 miljoen betreft de bijdrage aan de randweg/Spuiweg.

5.7. Plankosten

Op basis van ervaringscijfers is voor de raming van de planontwikkelingskosten een capaciteitsplanning gemaakt voor het project, het projectteam en de planuitwerking gedurende de looptijd van de grondexploitatie. Hiervoor is een bedrag opgenomen van € **26.579.087**.

De boekwaarde voor de plankosten, bedraagt € 15.620.147. Voor de resterende looptijd is nog een budget beschikbaar van € 10.958.940.

Op dit moment loopt een onderzoek of de plankosten die zijn opgenomen in Zeeheldenwijk toereikend zijn. De verwachting is dat het budget voor de resterende looptijd (13 jaar, 2025 tot en met 2037) niet toereikend is.

De plankosten binnen de grondexploitatie Zeeheldenwijk zijn gestegen ten opzichte van de eerder ramingen. In 2025 is de nieuwe Cao gemeenten van kracht geworden. De looptijd is 2 jaar. De lonen zullen in deze periode met circa 7% stijgen. Gezamenlijk zorgen deze ontwikkelingen voor een noodzakelijke bijstelling van de plankosten in de grondexploitatie van Zeeheldenwijk. Deze bijstelling is essentieel om te kunnen voldoen aan de actuele juridische kaders en om de inzet van voldoende en gekwalificeerd personeel te blijven waarborgen. Door deze Cao verhoging zijn de plankosten gestegen met circa € 1,5 mln.

5.8. Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer van in eigendom zijnde gronden in het plangebied Zeeheldenwijk (onder meer OZB, waterschapslasten) is een bedrag opgenomen van € **1.028.719**. Daarnaast is rekening gehouden met pacht-opbrengsten van gronden voor een bedrag van € **825.550**. Per saldo (kosten – opbrengsten) is een bedrag opgenomen voor tijdelijk beheer van gronden voor € **203.169**. De boekwaarde en de nog te realiseren kosten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Post	Bedrag geraamd	Boekwaarde	Nog te realiseren
Pachten (negatieve kosten)	- € 825.550	- € 509.817	-€ 315.733
Beheerkosten	€1.028.719	€ 617.059	€ 411.660
Totaal	€ 203.169	€ 107.243	€ 95.926

6. Kansen en risico's

Gedurende de looptijd van de grondexploitatie 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. Hiervoor is inmiddels opdracht voor gegeven aan een externe partij die de gemeente hierin begeleidt. Deze analyse toont de robuustheid van de grondexploitatie aan. Deze kansen- en risicoanalyse zal naar alle waarschijnlijkheid toegevoegd worden als bijlage bij deze bestuurlijke samenvatting. In deze kansen en risicoanalyse zijn ook de grootste kansen en risico's voor het project beschreven. In 2026 onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor subsidies zoals de realisatiestimulans en de Woningbouw op Korte Termijn (WOKT).

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 (31-12-2037) van € 4.998.120. Het resultaat op contante waarde (1-1-2025) sluit eveneens met een nadelig saldo. Het saldo op contante waarde bedraagt € 3.863.710 negatief. Bij de jaarrekening 2025 zal voor het verwachte verlies een voorziening getroffen worden tegen contante waarde (€ 3.863.710). Dit volgens regelgeving van de commissie BBV.