

Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2021 e.v.



Bijlage bij Programmabegroting 2022-2025

5 september 2021



Inhoud

2



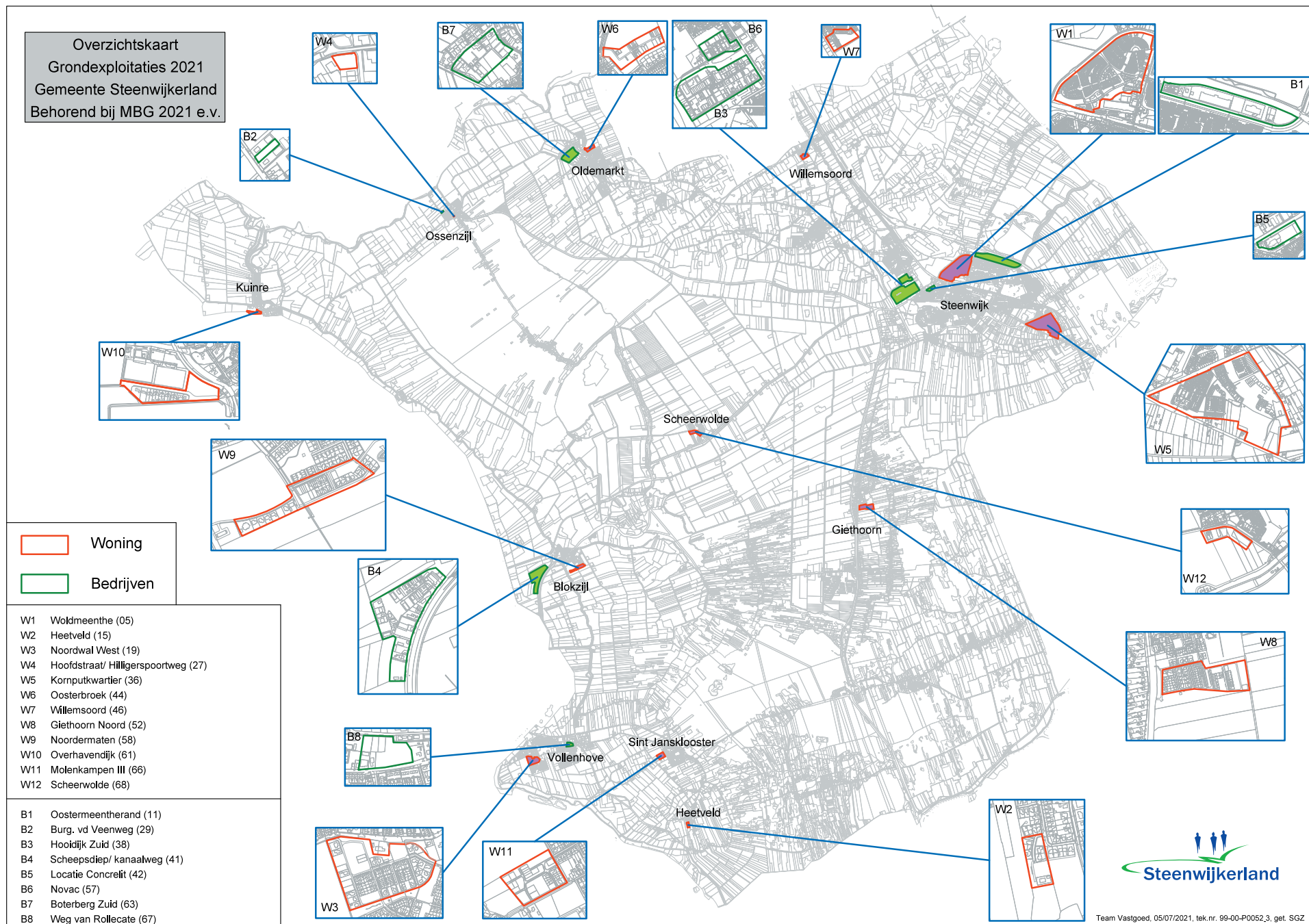
Inhoudsopgave

Overzichtskaart Grondexploitatieprojecten	4	3 Projectrapportage	28
Begrippenlijst / Definities	6	3.1 Woningbouw	29
1 Inleiding	8	3.1.1 Woldmeenthe - Steenwijk	30
1.1 Doel	8	3.1.2 Heetveld - Sint Jansklooster	32
1.2 Afbakening	8	3.1.3 Noordwal West - Vollenhove	34
1.3 Link bestuurlijke programma's	8	3.1.4 Hoofdstraat/Hilligerspoortweg - Ossenzijl	36
1.4 Leeswijzer	9	3.1.5 Kornputkwartier - Steenwijk	38
2 Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2021 e.v. (MBG)	10	3.1.6 Oosterbroek - Oldemarkt	40
2.1 MBG in de P&C-cyclus	11	3.1.7 Willemsoord - Willemsoord	42
2.2 Werkwijze	11	3.1.8 Giethoorn Noord - Giethoorn	44
2.3 (Beleids)kaders	11	3.1.9 Noordermaten - Blokzijl	46
2.4 Actuele ontwikkelingen	12	3.1.10 Overhavendijk - Kuinre	48
2.5 Parameters	12	3.1.11 Molenkampen III - Sint Jansklooster	50
2.6 Resultaat	14	3.1.12 Scheerwolde - Scheerwolde	52
2.7 Boekwaardeverloop	16	3.2 Bedrijventerreinen	55
2.8 Winst & verliesnemingen	18	3.2.1 Oostermeentherand - Steenwijk	56
2.19 Risicoprofiel	20	3.2.2 Burgemeester van der Veenweg - Ossenzijl	58
2.10 Prognose gronduitgifte	21	3.2.3 Hooijdijk-Zuid - Steenwijk	60
2.11 Grondprijzen	25	3.2.4 Scheepsdiep Kanaalweg - Blokzijl	62
2.12 Projectenportefeuille	26	3.2.5 Concrelit - Steenwijk	64
2.13 BBV	27	3.2.6 Novac bedrijventerrein - Steenwijk	66
2.14 Vpb	27	3.2.7 Boterberg Zuid - Oldemarkt	68
2.15 Informatiegevoeligheid	27	3.2.8 Weg van Rollecate - Vollenhove	70
		Bijlagen	73
		Grondexploitatie-overzichten	

Overzichtskaart grondexploitatieprojecten

4

The background of the slide features a large, stylized, light blue outline of a house with a chimney and a window. Overlaid on the left side of the house is a darker blue, irregular line that represents a geographical boundary or map outline. The number '4' is positioned to the left of this boundary line.



Begrippenlijst/Definities

Actualisatie: het actualiseren van de grondexploitatie naar de meest recente inzichten in zowel de project- als de marktgegevens.

BBV: Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten, de door het Rijk vastgestelde regelgeving waaraan de begroting en de verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

6 Boekwaarde: het saldo van reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten op 1 januari van een boekjaar, conform de administratie. Met andere woorden: het bedrag van de 'netto-uitgaven' waarvoor het complex in de 'boeken' (administratie) is verwerkt. Een grondexploitatie kent meestal een fase waarin de boekwaarde negatief is. In dat geval is meer geld ontvangen dan er is uitgegeven. Dit komt voor nadat de kavels in een plan zijn verkocht, zodat de opbrengsten zijn gerealiseerd, en er daarna nog kosten moeten worden gemaakt voor het woonrijp maken.

Bouwgrond in exploitatie (BIE): gronden in eigendom van een gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatie (-complex) en een grondexploitatie heeft vastgesteld. Bouwgrond In Exploitatie is een boekhoudkundige post en wordt in de jaarrekening apart vermeld op de financiële balans.

Bouwrijp maken: grond geschikt maken voor uitgifte van gronden voor het beoogde bouwprogramma door het slopen van bestaande opstallen, het opruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen, bestrating en het uitvoeren van grondwerk (ophogen, egaliseren, graven watergangen, aanleggen van bouwstraten etc).

Complex: de complexen geven de gebieden in de grondexploitatie weer. De financiële administratie wordt per complex gevoerd.

Discontovoet: De discontovoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen. In aansluiting op de BBV-regelgeving maakt de gemeente Steenwijkerland grondexploitaties contant met een percentage van 2,0 % (Meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone).

Eindwaarde (EW): de waarde van toekomstige kasstromen van een project, rekening houdend met kosten- en opbrengstenstijging en met rente, uitgedrukt op de einddatum van een project (31-12-jr).

Grondbeleid: hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid is de gemeente verantwoordelijk voor het verwerven, transformeren en uitgeven van gronden. Bij faciliterend grondbeleid speelt de gemeente een belangrijke rol in het kunnen realiseren van nieuwe ontwikkelingen door het inzetten van (planologische) instrumenten.

Grondexploitatie: het proces van de productie en de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor het tijdig op de markt brengen van de bouwrijpe grond.

Gronduitgifte: de verkoop van bouwrijpe grond aan ontwikkelaars, corporaties, particulieren of andere bouwers, geschikt voor het realiseren van opstallen.

Interne rekenrente: het rentepercentage dat gemeentebreed wordt toegepast voor de berekening van financieringskosten. Dit percentage wordt aan de grondexploitaties doorberekend over de boekwaarde.

Kostenstijging: de jaarlijkse stijging van kosten als gevolg van de tijdwaarde van geld (vergelijkbaar met inflatie), waarmee in de fasering van een grondexploitatie rekening wordt gehouden.

Meerjaren Begroting Grondexploitaties (MBG): de MBG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het integraal inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties. Wordt ook wel Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) genoemd.

Netto contante waarde (NCW): het resultaat van een project, teruggerekend naar het begin van het jaar van rapportage (1-1-jr). Toekomstige kasstromen zijn gecorrigeerd voor de jaarlijkse rente. Waardeverschillen tussen projecten als gevolg van tijdsverschillen zijn geëlimineerd en de resultaten zijn vergelijkbaar.

Bruto-grondexploitatie resultaat: Het resultaat van een grondexploitatie na herziening per 1-1 van het verantwoordingsjaar. Het bruto-grondexploitatie resultaat vormt de grondslag voor de berekening van de te treffen winst- en verliesnemingen in het verantwoordingsjaar.

Netto-grondexploitatie resultaat: Het resultaat van een grondexploitatie na verwerking van de winst- en verliesnemingen in het verantwoordingsjaar in de grondexploitatie.

Nominale waarde: de waarde van kasstromen zonder rekening te houden met tijdsinvloeden (het saldo van kosten en opbrengsten).

Opbrengstenstijging: de jaarlijkse stijging van opbrengsten waarmee in de fasering van een grondexploitatie rekening wordt gehouden, als gevolg van de tijdwaarde van geld (vergelijkbaar met inflatie).

Partieel afsluiten: het deels (administratief) afsluiten van een grondexploitatiecomplex (voordat het ruimtelijke plan is afgerond).

Peildatum: de datum waarop de stand van zaken voor de grondexploitaties en de samenstelling van de portefeuille inzichtelijk wordt gemaakt.

Plankaderwijziging: een nieuw bestuurlijk besluit over het projectdocument en grondexploitatie omdat tijdens de uitvoering van de grondexploitatie substantieel wordt afgeweken van wat is gesteld ten aanzien van de plankaders.

POC-methode: Percentage-of-completion-methode. De notitie grondexploitaties van de commissie BBV geeft aan dat bij tussentijdse winstneming deze methode moet worden gevolgd: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen.

Verliesvoorziening: een voorziening wordt getroffen indien er sprake is van een grondexploitatie met een negatief resultaat. Dit kan zijn een project waarbij vanaf het begin gekozen wordt voor een begroot verlies, het kan ook zijn dat een project gedurende de ontwikkeling ten gevolge van conjuncturele ontwikkeling, noodgedwongen planwijzigingen etc. omslaat van een positief naar negatief resultaat. Voorziene verliezen moeten conform BBV-regelgeving direct worden gereserveerd.

Weerstandsvermogen: de hoeveelheid geld die in de Algemene Reserve gereserveerd moet worden om voorziene risico's van de operationele grondexploitaties, verbonden partijen met een grondexploitatie, anterieure overeenkomsten verbonden met een grondexploitatie en klusobjecten op te kunnen vangen (benodigde risicobuffer). Met deze risicobuffer wordt voorkomen dat schommelingen in grondexploitatieresultaten direct de gemeentebegroting raken.

Winstneming: Winst moet aan grondexploitaties worden onttrokken naar rato van gerealiseerde kosten en opbrengsten, volgens de POC-methode. Voorbeeld: indien 50% van de kosten is gerealiseerd en 50% van de grond is verkocht, dan is de winstrealisatie $50\% \times 50\% = 25\%$.

Woonrijp maken: grond in de openbare ruimte geschikt maken voor gebruik in de gewenste eindsituatie door het realiseren van bestrating, groen, inrichting, etc.

1 | Inleiding

8

1.1 | Doel

De Meerjaren Begroting Grondexploitatie (MBG) 2021 e.v. van de gemeente Steenwijkerland brengt de financiële stand van zaken van alle gemeentelijke grondexploitatie in beeld. Enerzijds wordt inzicht geboden in het bouwprogramma, de financiën en de risico's per individuele grondexploitatie. Anderzijds wordt inzicht geboden op 'macroniveau', dat wil zeggen het totaal van alle grondexploitatie bij elkaar opgeteld (voorheen 'het grondbedrijf'). De essentie van het MBG is ook dat een meerjarig perspectief wordt gegeven, waarbij ook de verwachte (financiële) voortgang wordt geschetst.

Met de MBG wordt transparante en efficiënte besluitvorming beoogd. Op basis van de MBG kunnen de geactualiseerde grondexploitatie jaarlijks opnieuw worden vastgesteld door de raad.

Bovendien kan de raad de MBG als sturingsinstrument aanwenden. De informatie in de MBG kan worden getoetst, bijvoorbeeld aan de visie en doelstellingen vanuit de programma's, de financiële mogelijkheden en de mate waarin de raad (financiële) risico's wil nemen.

1.2 | Afbakening

De MBG bevat alle gemeentelijke grondexploitatie per 1-1-2021. In de termen van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) betreft dit de bouwgrond in exploitatie (BIE). Dat wil zeggen gronden in eigendom van de gemeente, waarbij de gemeente zelf een actieve rol heeft in het bouwrijp maken en de gronduitgifte. Per 1-1-2021 heeft de gemeente Steenwijkerland 20 grondexploitatie.

In 2021 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten wordt een woonagenda opgesteld voor de periode 2022 tot en met 2026. De (financiële) effecten kunnen niet worden doorgerekend in de MBG voordat de uitkomsten van het marktonderzoek en de woonagenda definitief zijn vastgesteld, besluitvorming heeft plaatsgevonden omtrent het te voeren grondbeleid en het grondbeleid financieel vertaald is in concrete uitvoeringsplannen.

1.3 | Link bestuurlijke programma's

De grondexploitatie zijn een instrument om (ruimtelijke) doelstellingen vanuit de bestuurlijke programma's te realiseren. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, duurzaamheid of lokale economie.

Concreet voorbeeld:

'Een passende woning voor iedereen' is een doelstelling vanuit het programma Mijn Steenwijkerland. Hiertoe worden vanaf 2020 bestemmingsplannen gewijzigd vanwege de behoefte om de komende 10 jaar circa 250 sociale huurwoningen te bouwen in de noordelijke kernen en Steenwijk (zie programmabegroting 2019-2022). Een deel van deze opgave zal worden ingepast in de bestaande grondexploitaties, wat van invloed kan zijn op de financiën van de betreffende grondexploitaties.

1.4 | Leeswijzer

Het MBG bestaat uit drie onderdelen:

- 1 Inleiding;
- 2 Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2021 e.v. (MBG);
- 3 Projectenrapportage.

In deel 1 wordt nader ingegaan op het doel en afbakening van de MBG en de link met de programma's. In deel 2 wordt inzicht gegeven in de achtergrond en ontwikkeling van het MBG op 'macro-niveau' dat wil zeggen op het totaal van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld. In deel 3 wordt per individueel grondexploitatieproject een projectbeschrijving gegeven en inzicht geboden in de voortgang, financiën en risico's.

OVERZICHTSTABEL PROJECTENRAPPORTAGE

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	-9.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	476.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	1.993.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-55.000	
Resultaat EW per 31-12-20xx	-1.682.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-5.200.000	winst
Resultaat EW per 31-12-20xx (correctie winst/verlies)	-6.882.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-1.380.000	voordelig

*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig

Toelichting overzichtstabel projectenrapportage

In de projectenrapportage worden de financiën per project weergegeven in een overzichtstabel. Deze overzichtstabel bevat verschillende onderdelen. Ten behoeve van de interpretatie volgt een korte toelichting op de verschillende onderdelen van de overzichtstabel.

De boekwaarde per 1-1-2021 betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten van vóór 2021.

De nog te realiseren kosten- en opbrengsten 2021 e.v., betreffen alle kosten en opbrengsten (exclusief kosten- en opbrengstenstijging) die we per 1-1-2021 nog verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project.

De rentetoerekening 2021 e.v. betreft de totale rentelast die we per 1-1-2021 verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project op basis van een rekenrente van 0,75% voor 2021 en verder.

De eindwaarde van de grondexploitatie betreft het per 1-1-2021 verwachte financieel resultaat per 31-12 van het eindjaar van het project. Kortom het verwachte resultaat aan het einde van het project (zie ook begrippenlijst).

Het onderdeel winst- en verliesneming geeft het saldo weer van de historische winst- en verliesnemingen in het project ten gunste of ten laste van de Algemene Reserve. Het beleid binnen de gemeente Steenwijkerland is dat enerzijds (tussentijds) winst kan worden genomen bij winstgevendende projecten en anderzijds worden verliezen bij verliesgevendende projecten direct genomen cq. afgeboekt.

Winst- en verliesnemingen worden verrekend met de boekwaarde van de grondexploitatie, waarmee het boekhoudkundig onderdeel uitmaakt van de boekwaarde en het financieel resultaat per 1-1-2021. Hiermee vervaagt echter het 'werkelijke projectresultaat'. Daarom wordt tevens een voor winst- en verliesnemingen gecorrigeerd resultaat gepresenteerd, om inzichtelijk te maken wat de 'financiële performance' van het project feitelijk is.

Het resultaat NCW betreft het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 (zie ook begrippenlijst).

2 | Meerjaren Begroting Grondexploitatie 2021 e.v. (MBG)

10



2.1 | MBG in de P&C-cyclus

De MBG wordt jaarlijks opgesteld op basis van de per 1-1 geactualiseerde grondexploitatie, die één keer per jaar worden herzien in het kader van de jaarrekening. De MBG heeft zowel betrekking op de jaarrekening als de programmabegroting en neemt een aparte positie in tussen beide P&C-producten. De MBG is verwerkt in de jaarrekening, maar vormt ook de grondslag voor de begroting.

In dit geval is de MBG gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2021 en heeft zowel betrekking op de jaarrekening 2020 als de Programmabegroting 2022-2025.

De MBG, alsmede de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1 van het jaar waarin de Programmabegroting wordt opgesteld, worden ter vaststelling aangeboden bij de Programmabegroting. De MBG dient ter onderbouwing van de paragraaf grondbeleid.

2.2 | Werkwijze

De MBG 2021 e.v. is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2021. In het kader van de actualisatie van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten – en opbrengsten 2020 zijn verwerkt in de grondexploitatie;
- De restringeringen van de kosten en opbrengsten voor 2021 e.v. zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De grondprijzen cf. de Grondprijzenbrief 2021 zijn verwerkt;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente zijn verwerkt;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Dit leidt tot een geactualiseerde waardering van de grondexploitatie per 1-1-2021. Het verwachte resultaat is altijd een 'best estimate' op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

2.3 (Beleids)kaders

De belangrijkste beleidskaders voor de MBG zijn:

• Nota Grondbeleid 2020-2024

Het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland is verwoord in de Nota Grondbeleid 2020-2024. Deze nota is op 17 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is voor een periode van 4 jaar vastgesteld. Conform deze nota zal de gemeente Steenwijkerland de komende jaren een faciliterend grondbeleid voeren, tenzij vanwege volkshuisvestings- en economische redenen actief grondbeleid gewenst is. Voor verdere inhoud van het grondbeleid wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid 2020-2024.

• Woonvisie 2017-2021

De Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021 is in het voorjaar 2017 vastgesteld door de raad. In de woonvisie is de gemeentelijke koers voor de komende jaren weergegeven op het gebied van wonen. Belangrijk uitgangspunt is 'een passende en betaalbare woning voor iedereen'. Ook transformatie van leegkomend vastgoed boven nieuwbouw is een speerpunt.

Op moment van schrijven wordt er door een extern onderzoeksbureau een woningmarkt-onderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten wordt er een woonagenda opgesteld voor de periode 2022 - 2026.

• Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022

In de prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 zijn de afspraken vastgelegd tussen de gemeente enerzijds en woningcorporaties en huurdersorganisaties anderzijds, ten aanzien van wonen en het aanbod van sociale huurwoningen.

• Huisvestingsopgave Wonen en Zorg

In 2018 is de huisvestingsopgave Wonen en Zorg in beeld gebracht door Bureau Compagnen. Gekeken is hoe de (verwachte) vraag naar wonen met zorg zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen. De resultaten van het onderzoek worden gebruikt voor beleid, woningbouwprogrammering, opstellen van prestatieafspraken en als afwegingskader voor de huisvestingsinitiatieven op het gebied van wonen en zorg.

• Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

In maart 2021 is de regionale woonagenda West-Overijssel ondertekend door betrokken gemeenten en provincie. In deze woonagenda schetsen gemeenten en provincie de gezamenlijke inzet, gevoed met inbreng van woningcorporaties, marktpartijen en andere partners zoals bouwers en ontwikkelaars. De woonagenda is het kompas op de Overijsselse woningmarkt: waar werken we met elkaar naartoe en hoe gaan we dat samen doen?

2.4 | Actuele ontwikkelingen

Er zijn een aantal ontwikkelingen die ook de grondexploitatieprojecten raken:

• Stikstof

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Bepaald is dat het PAS in strijd is met Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Hiermee is het gebruik van het instrument als basis voor toestemming voor bouwprojecten niet meer toegestaan. Inmiddels is er meer duidelijk over de gevolgen van de uitspraak. Bouwprojecten zijn mogelijk als de verandering stikstofuitstoot van de ontwikkeling op de locatie per saldo 0 of negatief is (gelijk blijvende uitstoot of afname). Als dit niet het geval is moeten er vergunde stikstofrechten van een andere locatie opgekocht worden en daarna ingeleverd worden. Zeventig procent van de opgekochte stikstofrechten kan daarna gebruikt worden om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Een voorbeeld hiervan is de aankoop van een agrarisch bedrijf met dieren, waarna de milieuvergunning ingetrokken wordt. Hierdoor komt 70% van de vergunde rechten vrij. Dit gedeelte kan gebruikt worden om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

• Gaswet

Per 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen niet meer aangesloten worden op aardgas, als gevolg van een wijziging in de gaswet. De wetwijziging had gevolgen voor de verlening van bouwvergunningen per 1 juli 2018: Iedere nieuwbouwwoning dat na die datum een vergunning heeft gekregen mag niet worden aangesloten op het aardgasnetwerk. Enkel bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. Het college van B&W heeft, op basis van de ministeriële regeling 'gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht', de bevoegdheid om een gebied aan te wijzen waar de gasaansluitplicht wél geldt.

• Omgevingswet

De inwerkingtreding van de Omgevingswet is (opnieuw) uitgesteld tot 1 juli 2022. De Omgevingswet integreert 26 wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving in één wet.

• Corona-crisis

Er is voldoende vraag naar nieuwbouwwoningen. De Coronacrisis heeft op korte termijn dan ook geen invloed op de grondprijzen. Wel stijgt de kostprijs van een nieuwbouwwoning door met name een tekort aan bouwmaterialen. Een blijvende onzekerheid kan zorgen voor negatieve gevolgen voor de woningmarkt. Dit zou indirect weer kunnen leiden tot negatieve gevolgen voor de grondexploitaties van de gemeente Steenwijkerland. Hierbij

kan gedacht worden aan vertraging van het uitgiftetempo en dalende grondprijzen. Deze effecten zijn nu niet doorgerekend omdat nog onduidelijk is of en wat de invloed zal zijn op de waardering van de grondexploitaties. Mogelijk dat de financiële effecten zullen worden meegenomen worden bij de eerstvolgende herziening per 1-1-2022, of eerder als er sprake is van een 'majeure afwijking' die een tussentijdse herziening noodzakelijk maakt.

2.5 | Parameters

In kader van het MBG 2021 e.v. zijn de volgende parameters van belang:

• Kostenstijging	2,0%
• Opbrengstenstijging	1,5%
• Rekenrente	0,75%
• Discontovoet	2,0%

Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt een (ten opzichte van de gemeente) afwijkend percentage gehanteerd voor zowel de kosten- als de opbrengstenkant. Dat heeft te maken met de specifieke aard van de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie, waarbij de toekomstige ontwikkeling van kosten en opbrengsten gebaseerd moet zijn op relevante indexen.

Kostenstijging

De keuze voor de parameter voor kostenstijgingen wordt gebaseerd op het langjarig gemiddelde van de GWW-index (Grond, Weg- en Waterbouw). We hanteren de GWW-index omdat deze index de prijsontwikkeling van civieltechnische kosten in beeld brengt. De civieltechnische kosten zijn de voornaamste kosten binnen de grondexploitaties. De GWW-index is opgebouwd uit de gemiddelde prijsstijgingen en -dalingen van de diverse productgroepen zoals loonkosten, gasolie, elektriciteit, betonproducten, cement, kunststof, (beton)staal en (wegenbouw)bitumen.

De gemiddelde GWW-index over de afgelopen 10 jaar is 1,8% (zie tabel 1). De verwachtingen voor de korte termijn zijn echter bovengemiddeld. De GWW-kosten stijgen hard doordat de prijzen van grondstoffen en materiaal onder druk staan. Bovendien is er sprake van een groeiend tekort aan geschikt personeel.

Ook markteffecten spelen een rol. De opdrachtenportefeuilles van aannemers van civiele werken zijn nog steeds goed gevuld. Hierdoor worden ze selectiever in het aannemen van

opdrachten. De mogelijkheden tot het realiseren van aanbestedingsvoordelen bij civiele werken wordt steeds kleiner.

Op basis van voorgaande analyse is de parameter kostenstijging in de grondexploitatie vastgesteld op 2,0%.

TABEL 1 | GWW-INDEX, PROCENTUELE MUTATIE T.O.V. VAN VOORGAANDE JAAR (%) ¹

Jaar	Gemiddelde 10 jaar	(%)
2010	3,3	3,1
2011	3,2	3,1
2012	2,8	0,2
2013	2,6	-0,1
2014	2,2	-1,5
2015	1,7	-0,7
2016	1,7	4,1
2017	1,5	4,8
2018	1,8	3,1
2019	1,8	2,1
		1,8

Opbrengstenstijging

Er is in Nederland geen database beschikbaar waarin de prijsontwikkeling van bouwgrond wordt bijgehouden. Daarom is voor opbrengstenstijgingen een parameter gekozen die gebaseerd is op het langjarig gemiddelde van de consumenten prijs index (CPI) van het CBS.

Het gemiddelde van de CPI in de afgelopen 10 jaar is circa 1,6% (zie tabel 2). In lijn met het economisch herstel is de CPI in 2020 met 1,3% gestegen ten opzichte van 2019. De verwachting is dat de inflatie de komende jaren bescheiden blijft, mede door de stijgende eurokoers. Op basis van voorgaande analyse is de parameter opbrengstenstijging in de grondexploitatie vastgesteld op 1,5%.

¹ Er is rekening gehouden met het aandeel/belang van de individuele indexen van de verschillende productgroepen in het bouw- en woonrijpmaken van een gemiddeld woningbouwproject.

TABEL 2 | CONSUMENTENPRIJZEN; PRIJSINDEX (2015=100) ²

Jaar	CPI	Jaarmutatie CPI (%)
2011	93,7	2,3
2012	96,0	2,5
2013	98,4	2,5
2014	99,4	1,0
2015	100,0	0,6
2016	100,3	0,3
2017	101,7	1,4
2018	103,4	1,7
2019	106,2	2,6
2020	107,5	1,3
gemiddelde (10-jaarsgemiddelde)	1,6	

Rekenrente

Het rentepercentage dat wordt doorberekend aan de grondexploitaties voor 2021 is 0,75% op jaarbasis.

Fluctuaties in dit percentages zullen structureel optreden, want het wordt afgeleid van het totale investeringsvolume en de samenstelling van de leningenportefeuille.

Discontovoet

De gemeente Steenwijkerland bepaalt voor alle grondexploitaties het resultaat op netto contante waarde. Eventuele verliesnemingen worden ook getroffen op contante waarde. Dat betekent dat het saldo contant moet worden gemaakt met een discontovoet. In aansluiting op de BBV-regelgeving maakt de gemeente Steenwijkerland grondexploitaties contant met een percentage van 2,0 % (Meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone).

² Bron: CBS Statline.

2.6 | Resultaat

TABEL 3 | TOTAALOVERZICHT NETTO-GRONDEXPLOITATIERESULTATEN NCW PER 1-1-2021 (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG) ¹

14

		NCW 1-1-2020	NCW 1-1-2021	Verschil	Eindjaar
Woningbouw onderhanden					
5	Woldmeenthe	- 714.000	- 1.380.000	- 666.000	2030
15	Heetveld	- 15.000	- 3.000	12.000	2021
19	Noordwal West	- 452.000	- 260.000	192.000	2022
27	Ossenzijl Hoofdstraat	- 59.000	- 59.000	-	2022
36	Kornputkwartier	- 169.000	- 244.000	- 75.000	2034
44	Oosterbroek Oldemarkt	- 7.000	- 2.000	5.000	2025
46	Willemsoord	- 255.000	- 223.000	32.000	2025
52	Giethoorn Noord fase 1 en 2	- 917.000	- 795.000	122.000	2023
58	Blokzijl Noordermaten	- 58.000	- 47.000	11.000	2023
61	Kuinre Overhavendijk	-	-	-	2022
66	Molenkampen III	- 154.000	- 153.000	1.000	2023
68	Scheerwolde	- 211.000	- 77.000	134.000	2023
Totaal Woningbouw onderhanden		- 3.011.000	- 3.243.000	- 232.000	
bedrijventerreinen onderhanden					
11	Oostermeentherand	- 449.000	- 421.000	28.000	2025
29	Ossenzijl v.d. Veenweg	- 87.000	- 86.000	1.000	2022
38	Hooijdijk Zuid	- 69.000	- 58.000	11.000	2021
41	Scheepsdiep/Kanaalweg Blokzijl	- 180.000	- 145.000	35.000	2027
42	Mr. Z. ter Steghestraat	- 2.000	- 15.000	- 13.000	2025
57	Novac	-	-	-	2021
63	Oldemarkt Boterberg Zuid	- 49.000	- 35.000	14.000	2038
67	Weg van Rollecate	- 1.000	- 1.000	-	2023
Totaal bedrijventerreinen onderhanden		- 837.000	- 761.000	76.000	
TOTAAL		- 3.848.000	- 4.004.000	- 156.000	

¹ LET OP: financiële consequenties zijn verwerkt bij de jaarrekening 2020

In tabel 3 zijn de 'netto-grondexploitatie-resultaten' per 1-1-2021 weergegeven, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de 'netto-grondexploitatie-resultaten' per 1-1-2020. 'Netto-grondexploitatie-resultaat' wil zeggen dat in de jaarrekening getroffen winst- en verlies-nemingen onderdeel uitmaken van de gepresenteerde resultaten. De grondslag voor de berekening van de hoogte van de te treffen winst- en verliesnemingen wordt gevormd door het 'bruto-grondexploitatie-resultaat' (zie ook paragraaf 2.9 winst- en verliesnemingen).

Het verwachte resultaat op startwaarde NCW per 1 januari 2021 van alle grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen bedraagt circa € 4,0 miljoen voordelig. Ter vergelijking: het resultaat op startwaarde per 1 januari 2020 bedroeg circa € 3,8 miljoen voordelig. Dat is een toename van het verwachte resultaat met circa € 0,2 miljoen.

Per saldo is er sprake van een toename van het resultaat grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld). Deze toename wordt met name veroorzaakt door het omzetten van de percelen aan Het Bolwerk in de Woldmeenthe van sociale huurwoningen naar woon-werk kavels omdat woningbouw daar niet mogelijk is in verband met de nabijheid van een benzinepomp. De afname wordt met name veroorzaakt versnelde afzet van kavels in Noordwal West, Giethoorn Noord en Scheerwolde.

Er zijn overigens geen grondexploitaties met netto verliesgevende resultaten per 1-1-2021, aangezien verwachte verliezen bij de jaarrekening direct worden genomen en verwerkt in de 'netto-grondexploitatie-resultaten'.

2.7 | Boekwaardeverloop

TABEL 4 | BOEKWAARDE-OVERZICHT PER 1-1-2021 (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)

		boekwaarde	Kosten (+)	Opbrengsten (-)	Winstnemingen (+)	Verliesnemingen (-)	boekwaarde
		1-1-2020	2020	2020	2020	2020	31-12-2020
16	Woningbouw						
	05 Woldmeenthe	48.000	1.000	-	-	-58.000	-9.000
	15 Heetveld	158.000	11.000	258.000	21.000	-	-68.000
	19 Noordwal	450.000	65.000	955.000	281.000	-	-159.000
	27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-38.000	-	-	-	-	-38.000
	36 Kornputkazerne	11.765.000	648.000	1.050.000	-	-	11.363.000
	44 Oosterbroek	723.000	56.000	227.000	-	-	552.000
	46 Willemsoord uitbreiding	-6.000	13.000	95.000	36.000	-	-52.000
	52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	13.000	37.000	640.000	201.000	-	-389.000
	58 Blokzijl Noordermaten	-190.000	13.000	116.000	-	-	-293.000
	61 Overhavendijk Kuinre	-142.000	-	-	-	-5.000	-147.000
	66 Molenkampen III	196.000	24.000	236.000	-	-	-16.000
	68 Scheerwolde	494.000	52.000	444.000	112.000	-	214.000
	Sub-totaal woningbouw	13.471.000	920.000	4.021.000	651.000	-63.000	10.958.000
	Bedrijventerreinen						
	11 Oostermeentherand	-447.000	-4.000	-	-	-	-451.000
	29 Ossenzijl v.d.Veenweg	6.000	-	-	-	-	6.000
	38 Hooijdijk-Zuid	-433.000	-1.000	-	-	-	-434.000
	41 Scheepsdiep/Kanaalweg	259.000	7.000	94.000	31.000	-	203.000
	42 Mr.Z.ter Steghestraat	280.000	26.000	188.000	-	-	118.000
	57 Novac	157.000	12.000	203.000	-	-1.000	-35.000
	63 Oldemarkt Boterberg Zuid	1.020.000	16.000	41.000	-	-	995.000
	67 Weg van Rollecate Vollenhove	538.000	29.000	399.000	-	-4.000	164.000
	Sub-totaal industrieterreinen	1.380.000	85.000	925.000	31.000	-5.000	566.000
TOTAAL		14.851.000	1.005.000	4.946.000	682.000	-68.000	11.524.000

In tabel 4 wordt het boekwaarde-overzicht per 1-1-2021 weergegeven. Deze tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2020 inzichtelijk. Gerealiseerde kosten leiden tot een toename van de boekwaarde, terwijl gerealiseerde opbrengsten leiden tot een afname van de boekwaarde.

Winst- en verliesnemingen worden ook verrekend met de boekwaarde van de grondexploitatie. (Tussentijds) genomen winsten leiden tot een toename van de boekwaarde, terwijl getroffen verliesnemingen leiden tot een afname van de boekwaarde.

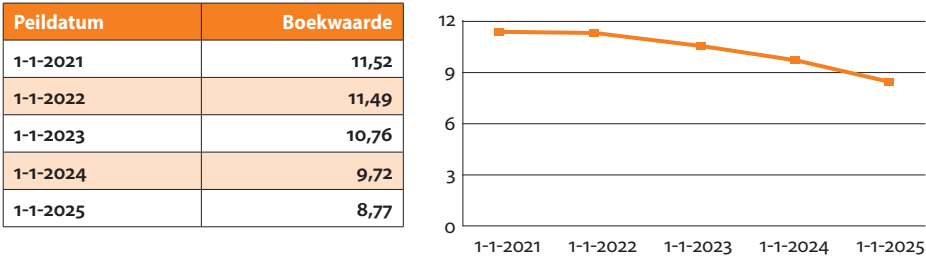
Een winstneming heeft een negatief effect op het verwachte grondexploitatie resultaat. De winst wordt immers als het ware ‘uit de grondexploitatie gehaald’, waardoor er voor de nabije of verre toekomst minder winst in het vat zit. Een verliesneming heeft een positief effect op het verwachte grondexploitatie resultaat.

De boekwaarde per 1-1-2020 (jaarrekening 2019) bedroeg circa € 14,8 miljoen. In 2020 is circa € 1,0 miljoen aan kosten gemaakt en € 4,9 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Per saldo leidt dit tot een afname van de boekwaarde met circa € 3,9 miljoen. Daarnaast is per saldo circa € 0,7 miljoen winst genomen en circa 0,1 miljoen verlies genomen. Per saldo leidt dit tot een toename van de boekwaarde van circa € 0,6 miljoen. Per saldo bedraagt de totale afname van de boekwaarde in 2020 circa € 3,3 miljoen. De boekwaarde per 1-1-2021 komt hierdoor uit op circa € 11,5 miljoen.

De prognose is dat door de voortgang in de projecten de komende jaren de boekwaarde verder zal teruglopen. De prognose van het boekwaarde verloop voor de komende jaren is weergegeven in tabel 5 en figuur 1.

De prognose van de boekwaarde-ontwikkeling voor de komende begrotingsperiode 2022-2025 is op basis van de veronderstelling dat de kosten- en opbrengsten in de grondexploitaties zich in werkelijkheid exact zo zullen ontwikkelen als we verwachten per 1-1-2021.

TABEL 5 | PROGNOSE BOEKWAARDE 2021 E.V.



2.8 | Winst & verliesnemingen

TABEL 6 | WINST- EN VERLIESNEMINGEN (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIJG)

		Bruto-resultaat EW	Winstnemingen (+)	Verliesnemingen (-)	Netto-resultaat EW	Eindjaar
		1-1-2021			1-1-2021	
	Woningbouw					
	05 Woldmeenthe	-1.620.000	-	-58.000	-1.682.000	2030
	15 Heetveld	-24.000	21.000	-	-3.000	2021
	19 Noordwal	-555.000	281.000	-	-270.000	2022
	27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-62.000	-	-	- 62.000	2022
	36 Kornputkazerne	-322.000	-	-	-322.000	2034
	44 Oosterbroek	-2.000	-	-	-2.000	2025
	46 Willemsoord	-283.000	36.000	-	-246.000	2025
	52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	-1.049.000	201.000	-	-843.000	2023
	58 Blokzijl Noordermaten	-50.000	-	-	-50.000	2023
	61 Overhavendijk Kuinre	4.000	-	-5.000	-1.000	2022
	66 Molenkampen III	-162.000	-	-	-162.000	2023
	68 Scheerwolde	-196.000	112.000	-	-82.000	2023
	Sub-totaal woningbouw	-4.321.000	651.000	-63.000	- 3.725.000	
	Bedrijventerreinen					
	11 Oostermeentherand	-464.000	-	-	- 464.000	2025
	29 Ossenzijl v.d.Veenweg	-90.000	-	-	-89.000	2022
	38 Hooijdijk-Zuid	-59.000	-	-	-59.000	2021
	41 Scheepsdiep/Kanaalweg	-199.000	31.000	-	-167.000	2027
	42 Mr.Z.ter Steghestraat	-16.000	-	-	-16.000	2025
	57 Novac	1.000	-	-1.000	-1.000	2021
	63 Oldemarkt Boterberg Zuid	-50.000	-	-	-50.000	2038
	67 Weg van Rollecate Vollenhove	3.000	-	-4.000	- 1.000	2023
	Sub-totaal industrieterreinen	-874.000	31.000	-5.000	-847.000	
	TOTAAL	-5.195.000	682.000	-68.000	-4.572.000	

De commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) schrijft in de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' voor dat winsten genomen moeten worden volgens de zogenaamde POC-methode (Percentage of Completion). Dit betekent in het kort dat de winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project ($\% \text{ gerealiseerde kosten} \times \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} \times \text{geraamde winst}$). In de calculatie wordt tevens rekening gehouden met historisch genomen winsten en verliezen en de projectgebonden risico's.

Bij verliesnemingen wordt het berekende verlies direct via een afboeking verwerkt en ten laste van de jaarrekening gebracht.

In tabel 6 wordt het verband inzichtelijk gemaakt tussen de winst- en verliesnemingen enerzijds en de verwachte grondexploitatie resultaten anderzijds. Aangezien de winsten – en verliezen bij de jaarrekening 2020 genomen zijn op eindwaarde (EW, zie begrippenlijst) zijn de gepresenteerde resultaten in tabel 6 op eindwaarde. De grondslag voor de winst- en verliesnemingen wordt gevormd door het bruto-resultaat op eindwaarde per 1-1-2021. Dat is het grondexploitatie resultaat van de herziene grondexploitatie per 1-1-2021 (zie paragraaf 2.2 werkwijze). Op basis hiervan worden de winsten en verliezen bepaald. Bij een negatieve resultaatverwachting volgt een verliesneming ter grootte van het negatieve resultaat. Dit heeft bij de jaarrekening 2020 per saldo geleid tot een totale verliesneming van circa € 0,1 miljoen.

Bij een positieve resultaatverwachting wordt gekeken of conform de BBV-criteria winst genomen kan worden. Het bruto-resultaat op EW is het vertrekpunt, maar een eventuele winstneming wordt in samenhang bepaald met de historisch genomen winsten/verliezen, de financiële voortgang en de projectgebonden risico's. Dit heeft geleid tot een totale winstneming bij de jaarrekening 2020 van per saldo circa € 0,7 miljoen.

Na technische verwerking van de te treffen winst en verliezen komt het 'netto-grondexploitatie resultaat' per 1-1-2021 in beeld. Winsten en verliezen worden verrekend met de boekwaarde van de grondexploitatie, waardoor winst- en verliesnemingen na technische verwerking ook leiden tot een nieuw resultaat. We spreken in dat verband binnen de gemeente Steenwijkerland over het 'netto-grondexploitatie resultaat'. Overigens hebben winst- en verliesnemingen ook impact op de renteberekening. Hierdoor komen winst- en verliesnemingen niet één-op-één tot uiting in het verschil tussen de het 'bruto-resultaat' en het 'netto-resultaat'.

Winstnemingen leiden tot een toename van de boekwaarde en daarmee een verslechtering van het 'netto-grondexploitatie resultaat'. Verliesnemingen leiden tot een afname van de boekwaarde en daarmee een verbetering van het 'netto-grondexploitatie resultaat'. Bij winst-

nemingen geldt dat er als het ware middelen uit de grondexploitatie worden onttrokken ten gunste van de Algemene Dienst. Voor verliesnemingen geldt dat er middelen vanuit de Algemene Dienst in de grondexploitatie worden gestort met als doel een verwacht negatief resultaat af te dekken. In beide gevallen wordt gebruik gemaakt van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

Voor winstnemingen geldt dat de aanleiding positief is, er is namelijk sprake van een winstgevend grondexploitatieproject. Financieel-technisch heeft een winstneming echter dus om bovengenoemde boekhoudkundige reden een negatief effect op het verwachte resultaat. Bij verliesnemingen geldt het omgekeerde, de aanleiding is negatief, er is sprake van een verliesgevend grondexploitatieproject. Financieel-technisch heeft een verliesneming ook een omgekeerd effect, een verliesneming heeft een positief effect op het verwachte resultaat. Het doel van de verliesneming is immers het verwachte verlies direct te nemen, waarmee het negatieve resultaat platgezegd wordt weggewerkt.

De genomen winst bij de jaarrekening 2020 is overigens een boekhoudkundige winst op basis van de BBV-voorschriften. Dit staat niet gelijk aan de fiscale winst waarover belasting moet worden afgedragen in het kader van de van de Vennootschapbelastingplicht (Vpb, zie paragraaf 2.12). De belastbare fiscale winst wordt namelijk gebaseerd op de daadwerkelijk gerealiseerde winst in een bepaald belastingjaar.

In tabel 7 wordt de winstverwachting t.a.v. de komende begrotingsperiode 2021-2025 weer-
gegeven.

TABEL 7 | WINSTVERWACHTING BEGROTINGSPERIODE 2021-2025

Jaar	Woningbouw	Bedrijven	Totaal
2021	662.000	98.000	760.000
2022	1.003.000	185.000	1.188.000
2023	581.000	105.000	686.000
2024	192.000	147.000	339.000
2025	203.000	174.000	377.000

Tabel 7 laat zien dat van de totaal verwachte winst op EW per 1-1-2021 van circa € 4,6 miljoen circa € 3,3 miljoen in de komende begrotingsperiode 2021-2025 (tussentijds) genomen kan worden ten gunste van Algemene Reserve vrij besteedbaar. Dat komt er op neer dat circa 70% van de totaal verwachte eindwinst per 1-1-2021 in de komende vijf jaren ten gunste kan komen aan de Algemene Dienst.

Let wel, de winstverwachting voor de komende begrotingsperiode 2021-2025 is op basis van de veronderstelling dat de kosten- en opbrengsten in de grondexploitaties zich in werkelijkheid exact zo zullen ontwikkelen als we verwachten per 1-1-2021. Met andere woorden, de (financiële) voortgang in de projecten verloopt exact zoals we op peildatum 1-1-2021 hebben ingeschat. Het moge duidelijk zijn dat verwachting over de toekomst altijd een zeker schattingsrisico met zich meebrengen. Algemene stelregel is, hoe langer de verwachte looptijd, hoe groter het schattingsrisico. Verwachtingen t.a.v. de nabije toekomst brengen een kleiner schattingsrisico met zich mee dan verwachtingen t.a.v. de verre toekomst.

Inmiddels is duidelijk dat de oorspronkelijke fasering van de sociale huurwoningen, zoals ongerekend in de grondexploitaties, niet gehaald gaat worden. Redenen zijn o.a. dat het niet gelukt is om de lokale behoefte in beeld te krijgen (Corona-vertraging) en dat de nodige bestemmingsplanprocedures nog gevoerd moeten worden. Het effect wordt verwerkt via een mutatie bij de najaarsnota.

2.9 | Risicoprofiel

Jaarlijks wordt de omvang van het risicoprofiel van het grondbedrijf bepaald (lees: alle grondexploitaties) cf. de Nota Grondbeleid 2020-2024 in lijn met de Risicomanagementmethode (RISMAN-methode).

De gehanteerde werkwijze bestaat, per grondexploitatieproject, uit drie stappen:

- 1 inventariseren van de risico's;
- 2 Inschatting kans van optreden risico;
- 3 Berekening financieel effect risico.

Na de identificatie van de projectgebonden risico's wordt de kans van optreden bepaald op basis van een ordinale schaal:

- | | | |
|---|------------|-----|
| 1 | zeer klein | 5% |
| 2 | klein | 25% |
| 3 | gemiddeld | 50% |
| 4 | groot | 75% |
| 5 | zeer groot | 95% |

Tenslotte wordt het financieel effect berekend bij risico-optreden. Het uiteindelijke risico-bedrag wordt per project, per risico bepaald op basis van de volgende formule:

*Kans van optreden * financieel effect = risicobedrag*

Op deze wijze worden alle geïdentificeerde risico's gekwantificeerd. Uitgangspunt is dat de kans dat alle onderkende risico's zich op exact hetzelfde moment zullen voordoen 75% is. Dit percentage is overeenkomstig met de richtlijnen die worden gehanteerd door de Vereniging van Grondbedrijven (70-80%). Dit leidt vervolgens tot de risicobepaling in de vorm van één risicobedrag, oftewel het risicoprofiel van het grondbedrijf.

Het risicoprofiel (=benodigde weerstandscapaciteit) van het grondbedrijf wordt tezamen met overige risico's afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve vaste buffer.

In tabel 8 is het actuele risicoprofiel grondbedrijf weergegeven.

TABEL 8 | ACTUEEL RISICOPROFIEL GRONDBEDRIJF (€, AFGEROND OP DUIZENDTALLEN)

Omschrijving	Bedrag
Risicoprofiel grexen woningbouw	2.371.000
Risicoprofiel grexen bedrijventerreinen	994.000
Kans gelijktijdig optreden	75%
Extra bandbreedte	5%
Risicoprofiel grondbedrijf	2.650.000

Voor de opbouw van het risicoprofiel wordt verwezen naar de projectenrapportage (deel 3 MBG), waarin per individuele grondexploitatie de projectgebonden risico's worden weergegeven.

Het actuele risicoprofiel bedraagt circa € 2,6 miljoen. Hiermee is het risicoprofiel lager dan het risicoprofiel bij de jaarrekening 2019 toen het risicoprofiel circa € 3,5 miljoen bedroeg.

Voor de grondexploitaties van de gemeente Steenwijkerland constateren we dat de projectgebonden risico's zich met name manifesteren aan de opbrengstenkant. Zowel voor woningbouw als voor bedrijventerreinen gaat het dikwijls enkel nog om afzetrisico's. Het klimaat op de woningmarkt heeft zich echter de afgelopen jaren sterk verbeterd, wat tot uiting is gekomen in toenemende kaveluitgifte in de woningbouwprojecten. De afname van het risicoprofiel is hiermee grotendeels te verklaren. Voor bedrijventerreinen is de afzet nog een blijvend aandachtspunt, vooral voor het bedrijventerrein Boterberg Zuid en Mr. Zigher ter Steghestraat waar de concrete interesse voor kavels de afgelopen jaren nihil is geweest.

De effecten en risico's van de Corona-crisis op de grondexploitaties zijn nog onduidelijk en niet kwantificeerbaar en dus niet verwerkt in het actuele risicoprofiel.

Opmerkingen ten aanzien van het risicoprofiel van de individuele grondexploitaties:

In de Woldmeenthe is het risicoprofiel toegenomen met ruim € 0,6 miljoen door het omzetten van kavels aan Het Bolwerk van sociale woningbouw naar woon-werk;

In het Kornputkwartier is het risicoprofiel met € 1,3 miljoen naar beneden bijgesteld door

lager afzetrisico van de particuliere kavels;

Over het algemeen geldt voor de overige grondexploitaties dat het risicoprofiel is afgenomen door een verbeterd afzetperspectief.

2.10 | Prognose gronduitgifte

Onderscheid wordt gemaakt tussen de gronduitgifte voor woningbouw en de gronduitgifte voor bedrijventerreinen.

Woningbouw

De woonagenda West-Overijssel 2021-2025 en de nog vast te stellen woonagenda Steenwijkerland vormen het kader voor de verwachte woningbehoefte in Steenwijkerland. Hierbij wordt uitgegaan van een lokale woonbehoefte tot 2030 van ca. 1.735 woningen.

Het aanbod van woningen binnen de gemeente Steenwijkerland komt enerzijds tot stand vanuit de gemeentelijke grondexploitaties en anderzijds vanuit projecten waar de grondexploitatie niet actief wordt gevoerd door de gemeente. De gemeente heeft in die projecten enkel een faciliterende rol (bv. Eeserwold, Tuk/Bergstein). Ook woningsplitsing en/of transformatie van gebouwen kan leiden tot een toename van het woningaanbod. In deze paragraaf volgen een aantal tabellen en grafieken, waarbij het aanbod vanuit de gemeentelijke grondexploitaties in beeld wordt gebracht.

TABEL 9 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE 2021 E.V.

Jaar	#
2021	51
2022	68
2023	35
2024	12
2025	12
2026	7
2027	7
2028	7
2029	7
2030	7
2031	7
2032	7
2033	7
2034	7
Totaal	241

In tabel 9 is de verwachte gronduitgifte per 1-1-2021 voor 2021 e.v. weergegeven. De verwachting per 1-1-2021 is dat vanuit de gemeentelijke grondexploitaties de gronden onder 241 te realiseren woningen worden uitgegeven. Dat komt neer op een jaarlijks gemiddelde uitgifte van grond onder 18 te realiseren woningen. Tegelijkertijd zien we dat het verwachte zwaartepunt van de gronduitgifte zich in 2021 t/m 2023 bevindt, met een gronduitgifte van respectievelijk 51, 68 en 35.

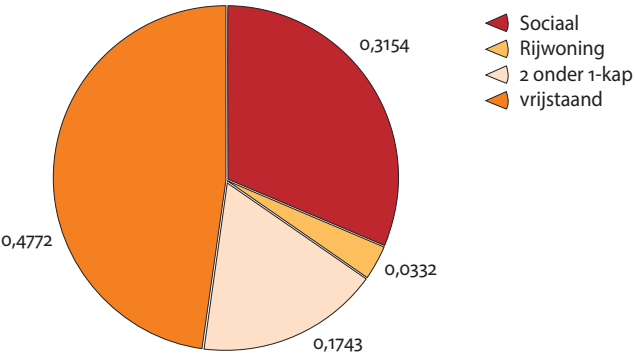
TABEL 10 | TOTALE PROGRAMMA PER PROJECT PER 1-1-2021

Kern	#	%
Woldmeenthe - Steenwijk	24	10%
Kornputkwartier – Steenwijk	131	54%
Oosterbroek - Oldemarkt	13	5%
Noordwal - Vollenhove	14	6%
Hoofdstraat – Ossenzijl	2	1%
Willemsoord - Willemsoord	15	6%
Overhavendijk - Kuinre	8	3%
Scheerwolde - Scheerwolde	10	4%
Molenkampen III - St. Jansklooster	7	3%
Heetveld - St. Jansklooster	0	0%
Giethoorn Noord – Giethoorn	13	6%
Noordermaten – Blokzijl	4	2%
Totaal	241	100%

Uit tabel 10 blijkt dat meer dan de helft van het huidige aanbod zich bevindt in het project Kornputkwartier. In tabel 11 en figuur 1 is tot slot de gronduitgifte naar uitgiftecategorieën weergegeven.

TABEL 11 | GRONDUITGIFTE NAAR WONINGTYPE 2021-2034

Woningtype	#	%
Sociaal	76	32%
Rijwoning	8	3%
2^1-kap	42	17%
Vrijstaand	115	48%
Totaal	241	100%



Bedrijventerreinen

Binnen de gemeente Steenwijkerland is er sprake van overaanbod van bedrijventerreinen. Voor de periode 2019 t/m 2029 is de verwachte behoefte circa 23,1 hectare (zie onderstaand tabel uit de afspraken regionale bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022). Het actuele aanbod van bedrijventerreinen bedraagt circa 35,6 hectare. Het aanbod is op dit moment circa 12,5 hectare groter dan de vraag.

Het aanbod bestaat uit particulier aanbod enerzijds en gemeentelijk aanbod anderzijds. Het particuliere aanbod bestaat onder andere uit het aanbod op bedrijventerrein Eeserwold (circa 28 hectare). Het aanbod vanuit de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt per 1-1-2021 circa 7,6 hectare. In tabel 14 is de verwachte gronduitgifte bedrijventerreinen voor 2021 e.v. weergegeven.

TABEL 12 | VRAAGRAMING PER GEMEENTE 2019 T/M 2029

Gemeente	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industrieel logistieke vraag	Totale vraag
Dalfsen	12,1	-	12,1
Deventer	21,8	22,6	44,4
Hardenberg	44,0	17,0	61,0
Kampen	19,7	12,6	32,3
Olst-Wije	1,4	-	1,4
Ommen	3,9	-	3,9
Raalte	7,6	5,0	12,6
Staphorst	15,2	5,1	20,3
Steenwijkerland	23,1	-	23,1
Zwartewaterland	19,5	9,5	29
Zwolle	57,7	30,0	87,7
Totaal	226,0	101,8 (v/d 113,1)	327,8 (v/d 339,1)

TABEL 13 | AANBOD PER GEMEENTE

Jaar	Aanbod
Dalfsen	11,4
Deventer	47,8
Hardenberg	53,8
Kampen	32,3
Olst-Wije	7,6
Ommen	8,1
Raalte	19,3
Staphorst	23,3
Steenwijkerland	39,7
Zwartewaterland	11,3
Zwolle	119,6
Totaal	385,1

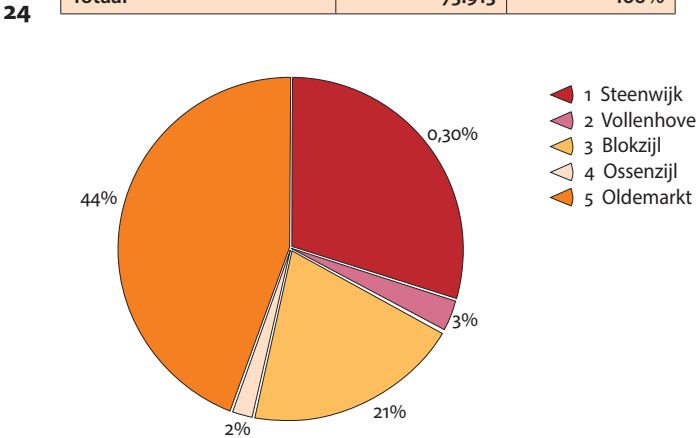
TABEL 14 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN 2021 E.V.

jaar	m²
2021	11.717
2022	10.928
2023	7.725
2024	7.001
2025	7.001
2026	5.212
2027	5.212
2028	3.314
2029	1.059
2030	1.059
2031	-
2032	-
2033	-
2034	3.137
2035	3.137
2036	3.137
2037	3.137
2038	3.137
totaal	75.913

In tabel 15 is het actuele aanbod per kern weergegeven.

TABEL 15 | AANBOD PER KERN GRONDEXPLOITATIES PER 1-1-2021

Kern	m²	%
Steenwijk	22.823	30%
Vollenhove	2.172	3%
Blokzijl	15.790	21%
Ossenzijl	1.407	2%
Oldemarkt	33.721	45%
Totaal	75.913	100%



In tabel 16 is het actuele aanbod nader gespecificeerd naar bedrijventerrein.

TABEL 16 | AANBOD PER BEDRIJVENTERREIN PER 1-1-2021

Project	m²	%
Woldmeenthe	10.594	14%
Oostermeentherand	4.410	6%
Burgemeester van der Veenweg	1.407	2%
Hooidijk-Zuid	3.289	4%
Scheepsdiep/Kanaalweg	15.790	21%
Concrelit	4.530	6%
Novac-terrein	-	-%
Boterberg-zuid	33.721	44%
Weg van Rolocate	2.172	3%
Totaal	75.913	100%

In tabel 17 is voor het beeld de historische gronduitgifte in de afgelopen vijf jaar weergegeven.

TABEL 17 | HISTORISCHE GRONDUITGIFTE 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Verkochte m² bedrijventerrein	7.373	3.320	3.605	8.048	11.640

Op basis van het regionale afsprakenkader 2019-2022 is de verwachte behoefte circa 23,1 hectare voor de komende tien jaar (2019 t/m 2029). Dat komt neer op een jaarlijkse gemiddelde van circa 2,3 hectare per jaar. Deze vraag kan worden ingevuld vanuit zowel het gemeentelijk aanbod als het particuliere aanbod (hoofdzakelijk Eeserwold).

De werkelijke uitgifte is de afgelopen jaren achtergebleven in relatie tot de theoretische opnamecapaciteit. Dat heeft overigens ook te maken met het feit dat de vraag naar bedrijventerreinen zich hoofdzakelijk manifesteert in de kern Steenwijk, terwijl het merendeel van het aanbod in de overige kernen binnen de gemeente Steenwijkerland is gelegen.

Daarom wordt ieder jaar kritisch gekeken naar de fasering van de uitgifte bedrijventerreinen. De fasering in de grondexploitatie is per project afgestemd op de leads voor de korte termijn

en de algemene verwachtingen voor de lange termijn. Het totale programma is niet naar beneden bijgesteld.

Voor het gemeentelijk aanbod buiten de kern Steenwijk is gekeken naar alternatieve (tijdelijk) invullingen van (delen) van het uitgeefbaar bedrijventerrein. Zo wordt op een deel van het bedrijventerrein Boterberg Zuid te Oldemarkt (tijdelijk) zonnepanelen geplaatst. Gedurende deze periode kan het ingevulde deel niet worden verkocht als bedrijventerrein. Hier is in de grondexploitatie rekening mee gehouden.

2.11 | Grondprijzen

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld in de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief wordt vastgesteld in het vierde kwartaal voorafgaand aan het jaar waarin de grondprijzen gaan gelden. De grondprijzenbrief wordt vastgesteld binnen de door de raad vastgestelde kaders in de Nota Grondbeleid 2020-2024.

De in de grondprijzenbrief genoemde grondprijzen worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening.

Voorbeeld:

De grondprijzenbrief 2021, is in het 4e kwartaal van 2020 vastgesteld door het college van B&W.

De in de grondprijzenbrief 2021 genoemde grondprijzen zijn verwerkt in de bij de jaarrekening 2020 geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2021.

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW 2021 (€ PER M²)

Project	sociaal	appart.	rij koop	2/1 kap	vrijstaand
15 Heetveld - St. Jansklooster	10.000	-	-	-	184
19 Noordwal (fase 3) - Vollenhove	-	-	-	192	192
27 Hoofdstraat/Hilligerspoort - Ossenzijl	10.000	-	-	171	171
36 Kornputkwartier - Steenwijk	-	-	-	228	247
44 Oosterbroek - Oldemarkt	12.500	-	-	196	196
46 Willemsoord - Willemsoord	-	-	-	176	200
52 Giethoorn Noord (fase 1 en 2)-Giethoorn	10.000	-	-	186	192
58 Noordermaten (fase 3) – Blokzijl	-	-	-	201	201
61 Overhavendijk (fase 2) - Kuinre	10.000	-	-	170	
66 Molenkampen III - Sint Jansklooster	10.000	-	-	186	186
68 Scheerwolde – Scheerwolde	eerste 25m ¹ diepte van de kavel			168	168
	resterende m ² kavel			37	37
De uitgiftepreizen zijn per vierkante meter en zijn exclusief de verschuldigde BTW van 21%					

GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN 2021 (€ PER M²)

Project	woon-werk	zichtlocatie	overige locatie
Grootschalige industrie			
Grootschalige bedrijvigheid			
11 Oostermeentherand - Steenwijk	-	82	-
Kleinschalige bedrijvigheid			
05 Woldmeenthe - Steenwijk	177	-	-
29 Burgemeester Van der Veenweg - Ossenzijl	82	-	-
38 Hooijdijk-Zuid - Steenwijk	-	75	60
41 Scheepsdiep/Kanaalweg - Blokzijl	-	-	50
57 Novac - Steenwijk	-	53	-
63 Boterberg-Zuid - Oldemarkt	20.000 ¹	53	49
67 Weg van Rollecate - Vollenhove	122	-	74
Kantorenlocaties			
05 Woldmeenthe - Steenwijk	-	-	121
42 Mr. Z. ter Steghestraat - Steenwijk	-	-	94
De uitgifteprijsen zijn per vierkante meter en zijn exclusief de verschuldigde BTW van 21%			
¹ Toeslag per te bouwen woning bovenop de prijs per m ² voor zicht- of niet-zichtlocaties			

2.12 | Projectenportefeuille

De gemeente Steenwijkerland heeft 20 grondexploitatieprojecten per 1-1-2021, waarvan 12 grondexploitaties woningbouw en 8 grondexploitaties bedrijventerreinen.

Grootboeknummer	Omschrijving	Kern	Type
98310500	Woldmeenthe	Steenwijk	W
98311100	Oostermeentherand	Steenwijk	B
98311500	Heetveld	Heetveld	W
98311900	Noordwal	Vollenhove	W
98312700	Ossenzijl: hoofdstraat/Hilligerspoortweg	Ossenzijl	W
98312900	Ossenzijl: Burg van der Veenweg	Ossenzijl	B
98313600	Terrein Kornputkazerne	Steenwijk	W
98313800	Bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid	Steenwijk	B
98314100	Bedrijventerrein Scheepsdiep Blokzijl	Blokzijl	B
98314200	Locatie Concrelit	Steenwijk	B
98314400	Woningbouw Oldemarkt / Oosterbroek	Oldemarkt	W
98314600	Willemsoord	Willemsoord	W
98315200	Giethoorn - Noord	Giethoorn	W
98315700	Novac	Steenwijk	B
98315800	Blokzijl Noordermaten	Blokzijl	W
98316100	Overhavendijk	Kuinre	W
98316300	Oldemarkt Boterberg-Zuid Industrierrein	Oldemarkt	B
98316600	Molenkampen III Sint Jansklooster	Sint Jansklooster	W
98316700	Locatie Weg van Rollecate Vollenhove	Vollenhove	B
98316800	Grondexploitatie Scheerwolde	Scheerwolde	W

¹ Lijst met vastgestelde grondexploitatie (bie), waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen grond-exploitaties bedrijventerreinen en grondexploitaties woningbouw

in de regeling vaststelling taakvelden (25 april 2016) moeten bedrijventerreinen en niet-bedrijventer-reinen apart worden verantwoord. Zie ook Vraag 2016.172 Q&A BBV

2.13 | BBV

De commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) heeft op 8 augustus 2019 de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' gepubliceerd. Deze notitie is van kracht met ingang van het begrotingsjaar 2019, waarmee de volgende notities komen te vervallen:

- Notitie grondexploitaties 2016 (maart 2016);
- Notitie Faciliterend grondbeleid (maart 2016);
- Aanvulling Tussentijds winst nemen grondexploitaties (maart 2018);
- Verwerken onderhanden werk grondexploitaties (2008).

De inwerkingtreding van deze notitie raakt de grondexploitaties en het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland. De nieuwe BBV-notitie is verschenen op moment van afronding van dit MBG, waardoor bij het opstellen van dit MBG nog geen rekenschap is gehouden met de inhoud van deze nieuwe notitie. Tegelijkertijd is het zo dat de nieuwe BBV-notitie zich vooral laat kenmerken door verduidelijkingen en niet zo zeer verzwaringen en/of wijzigingen van de verslagleggingsregels.

2.14 | Vpb

Vanaf 1 januari 2016 hebben overheden te maken met de vennootschapsbelastingplicht (Vpb) door de invoering van de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een verzoek van de Europese Commissie om een gelijk speelveld te creëren tussen private ondernemingen en overheidsondernemingen.

Voor gemeenten is het vanaf 1 januari 2016 van belang te beoordelen of zij met de uitoefening van haar activiteit(en) in fiscale zin een onderneming vormen. Dat geldt ook voor de uitgevoerde activiteiten in relatie tot grondexploitaties. Indien de activiteit(en) door de zogeheten "ondernemerspoort" komen dan dient Vpb afgedragen te worden. Een activiteit is een onderneming als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is sprake van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid;
- Die deelneemt aan het economisch verkeer;
- Met het oogmerk daarmee winst te behalen (winstoogmerk), welke winst ook redelijkerwijze te verwachten is.

De grondexploitaties van de gemeente Steenwijkerland zijn Vpb-plichtig. Belangrijk om te benadrukken is dat de 'fiscale jaarwinst' in het kader van de vennootschapsbelasting niet

hetzelfde is als de 'bedrijfseconomische winst' voor de begroting en de jaarstukken. De berekeningswijze is verschillend.

Een eventuele Vpb-last moet centraal worden begroot in de gemeentelijke exploitatie en is niet toe te rekenen aan een individuele activiteit. De raad kan vervolgens besluiten op welke wijze dekking plaatsvindt voor deze last, bijvoorbeeld via de algemene reserve.

Voor de komende jaren is op dit moment de verwachting dat er geen sprake is van fiscale winst en daaruit voortvloeiend een fiscale Vpb-last.

2.15 | Informatiegevoeligheid

27

In zijn algemeenheid geldt dat informatie over grondexploitaties van groot belang kan zijn voor buitenstaanders. Openbaarheid van bepaalde informatie kan de (onderhandelings) positie van de gemeente schaden, bijvoorbeeld bij onderhandelingen met marktpartijen of bij aanbestedingen. Denk hierbij aan gegevens op het gebied van kostenramingen en opbrengstverwachtingen die bij het openbaar worden de hoogte van verwervingen en aanbestedingen zouden kunnen beïnvloeden. Daarom worden grondexploitaties dikwijls onder geheimhouding behandeld in raad en commissie.

Ingevolge artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet kan het college op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur, ten aanzien van de stukken die zij aan de raad of aan leden van de raad overleggen geheimhouding opleggen. Deze geheimhouding dient dan wel door de raad worden bekrachtigd (artikel 25, lid 3 Gemeentewet).

In het verleden werd de MBG van de gemeente Steenwijkerland als bijlage van de programmabegroting onder geheimhouding vastgesteld. Op 7 november 2017 is het MBG van de gemeente Steenwijkerland als bijlage van de programmabegroting voor het eerst openbaar vastgesteld door de raad.

Dit MBG gaat over de lopende projecten, die zich allemaal in een gevorderd ontwikkelstadium bevinden. De cijfers worden op hoofdlijnen gepresenteerd. Het belang om de informatievoorziening over de grondexploitaties zo transparant mogelijk plaats te laten vinden weegt zwaarder dan het beperkte risico dat openbaarheid van deze informatie de (onderhandelings)positie van de gemeente kan schaden.

Ieder jaar dient opnieuw zorgvuldig te worden beoordeeld of het MBG integraal openbaar ter vaststelling kan worden aangeboden aan de raad.

3 | Projectrapportage Woningbouw

28



3.1 | Grondexploitaties woningbouw

De gemeente Steenwijkerland maakt onderscheid tussen grondexploitaties voor woningbouw en grondexploitaties voor bedrijventerreinen. De gemeente Steenwijkerland kent de volgende 12 woningbouwprojecten met een grondexploitatie:

Woldmeenthe - Steenwijk
Heetveld - St. Jansklooster
Noordwal West - Vollenhove
Hoofdstraat/Hilligerspoortweg - Ossenzijl
Kornputkwartier - Steenwijk
Oosterbroek - Oldemarkt
Willemsoord - Willemsoord
Giethoorn Noord - Giethoorn
Noordermaten - Blokzijl
Overhavendijk - Kuinre
Molenkampen III - St. Jansklooster
Scheerwolde - Scheerwolde

In paragraaf 3.1 wordt per grondexploitatieproject een projectbeschrijving gegeven en inzicht gegeven in de voortgang, financiën en risico's.

3.1.1 | Woldmeenthe - Steenwijk

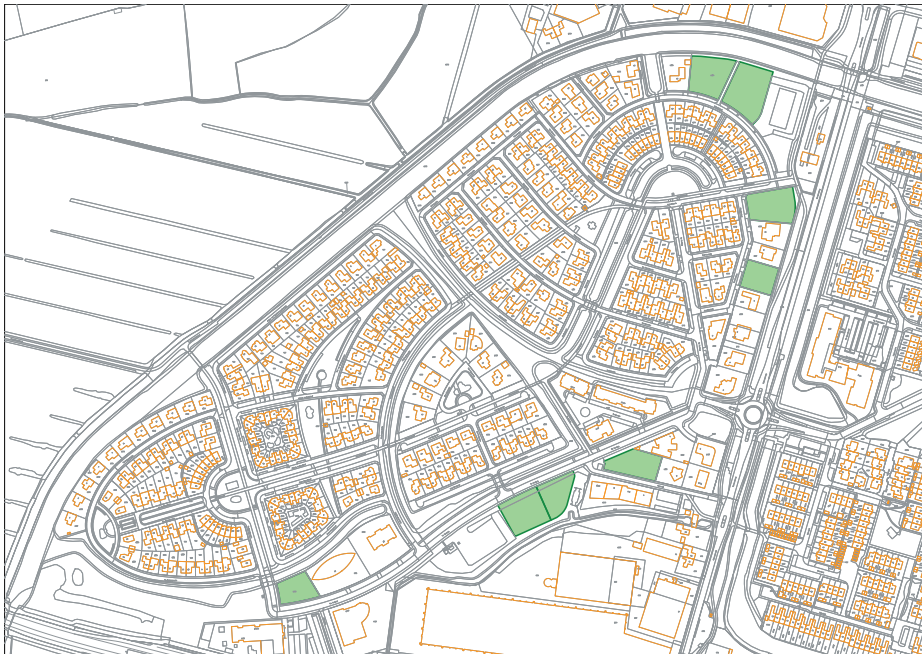
BESCHRIJVING

Het exploitatiegebied Woldmeenthe ligt ingesloten tussen de spoorlijn Zwolle-Leeuwarden, de Eesveenseweg en de Steenwijker Aa. In het gebied zullen in totaal circa 489 woningen gerealiseerd worden, uitgedrukt in oppervlakte is dit ongeveer 13,6 hectare. Het overige deel van het uitgeefbaar gebied, circa 2,9 hectare, is bestemd voor kantoren en woon-werk locaties. Het gebied wordt gekenmerkt door het openbare water tussen de woonvlekken en een hoogwaardige duurzame inrichting van het openbare gebied. Een ander belangrijk uitgangspunt in het ontwerp van de wijk is het duurzaam bouwen.

30

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 24 sociale huur rijwoningen, 4 woon-werk kavels en 2 kantoorlocaties uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 13.310 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement	0	0%
rij sociale huur	24	80%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Woon-werk kavels	4	13%
Kantoorkavels	2	7%
Totaal	30	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	175.000	53%
Openbaar gebied	158.000	47%
Water	-	0%
Totaal	333.000	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Steenwijk	
Project	Woldmeenthe	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2030	
Restant looptijd	10 jaar	
Plangebied	33,3 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2021	-9.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	476.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-1.993.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-55.000	
Resultaat EW per 31-12-2030	-1.682.000	voordelig
Winstnemering / verliesnemering	-5.200.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2030 (correctie winst/verlies)	-6.882.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-1.380.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 9.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 476.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.993.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels ten behoeve van 24 sociale huurwoningen, 4 woon-werk locaties en 2 kantoorlocaties.

De rentetoerekening bedraagt circa € 55.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2030 bedraagt circa € 1.682.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 5.200.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2030 circa € 6.882.000,-voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 1.380.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Afzet kavels kantoren	75%	€ 407.000	€ 305.250
Afzet kavels woon-werk	50%	€ 1.378.000	€ 689.000
Procedurekosten BP-wijziging	75%	€ 108.000	€ 81.000

In het project Woldmeenthe vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 1.075.250,-.

3.1.2 | Heetveld - Sint Jansklooster

BESCHRIJVING

Onder de rook van Sint Jansklooster, ten zuiden van de Weerribben-Wieden, ligt de kleine buurtschap Heetveld. Deze kern kent een groene, landschappelijke omgeving. In het verleden is er een uitbreiding geweest, waarin negen woningen zijn gerealiseerd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Heetveld-Woningbouw 2010 is ruimte voor drie woningen toegevoegd.

VOORTGANG

- 32** Per 1-1-2021 zijn alle drie kavels verkocht. Het plangebied kan in 2021 woonrijp gemaakt worden waarna de grondexploitatie wordt afgesloten.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	0	0%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	2.255	55%
Verharding	510	12%
Groen	1.339	33%
Water	-	0%
Totaal	4.104	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Heetveld	
Project	Heetveld	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2021	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	0,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	-68.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	66.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	0	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-1.000	
Resultaat EW per 31-12-2021	-3.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-26.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	-29.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-3.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 68.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 66.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengst is nihil.

De rentetoerekening bedraagt circa € 1.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 3.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 26.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 29.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 3.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Heetveld is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

3.1.3 | Noordwal West - Vollenhove

BESCHRIJVING

In het voormalig Zuiderzeestadje Vollenhove werd, in navolging op de woningbouwlocatie Noordwal 1e en 2e fase, in 2004 gestart met de ontwikkeling en realisatie van Noordwal West, ook wel aangeduid als Noordwal fase 3 en 4. Het oorspronkelijke programma voor Noordwal bestond uit 194 kavels c.q. woningen. Een deel van het bestemmingsplan moest nog nader worden uitgewerkt ten tijde van de vaststelling van de grondexploitatie Noordwal West Vollenhove in mei 2004. De opzet was om een gevarieerd woongebied te creëren met een mix van huur- en koopwoningen en een gevarieerd aanbod van woningtypes.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 8 rij koopwoningen, 2 particuliere twee-onder-één kapwoningen en 4 vrijstaande particuliere koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 4.286 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gered.



PROGRAMMA (excl. fase 3a)		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	8	57%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	2	14%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	4	29%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	14	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	67.470	58,72%
Verharding	18.934	16,48%
Groen	15.471	13,46%
Water	13.032	11,34%
Totaal	114.907	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Vollenhove	
Project	Noordwal	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2022	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	11,5 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2021	-159.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	714.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-823.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-3.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-270.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.826.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-2.096.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-260.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 159.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 714.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 823.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels ten behoeve van 8 rij koopwoningen, 2 particuliere twee-onder-één-kap woningen en 4 vrijstaande particuliere koopwoningen.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 270.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.826.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 2.096.000,- voordelig. Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 260.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Procedurekosten BP-wijziging	50%	€ 101.000	€ 25.250

In verband met wijziging van het bestemmingsplan voor Schuit 6-8 is met name planschade een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 25.250,-.

3.1.4 | Hoofdstraat/Hilligerspoortweg - Ossenzijl

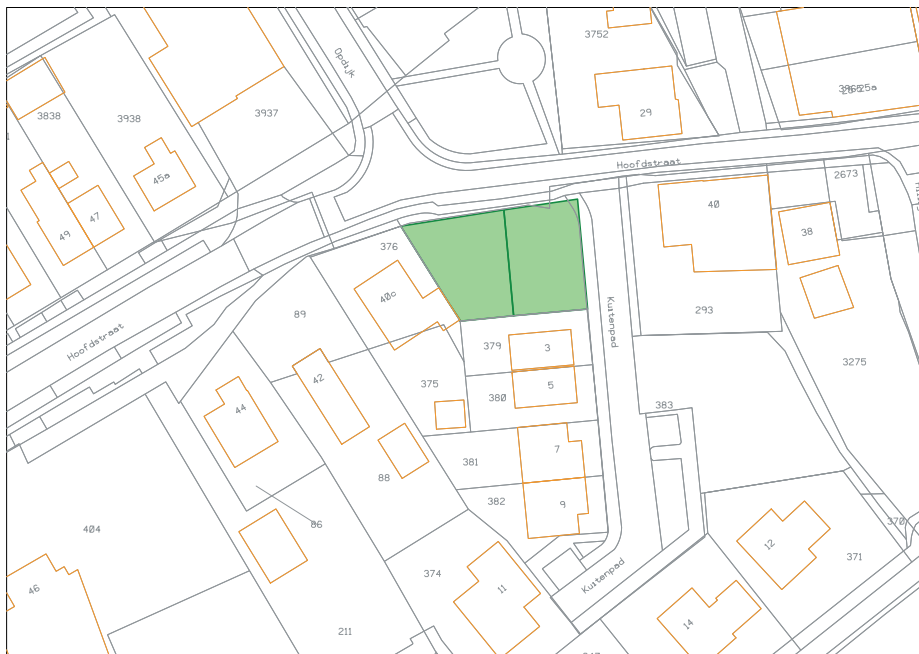
BESCHRIJVING

Ossenzijl ligt in het noordwesten van de gemeente Steenwijkerland aan de Kalenberger-gracht, die de Weerribben en Kalenberg via de Linde met de Friese meren verbindt. Iets ten noorden van Ossenzijl ligt de grens met de provincie Friesland. De kern ligt deels in natuurgebied De Weerribben, dat zich verder uitstrekt naar het zuiden.

In Ossenzijl is het woningbouwproject Hoofdstraat/Hilligerspoortweg in ontwikkeling. Het plangebied is gesitueerd tussen de straten waarnaar het project is vernoemd. Deze grondexploitatie was per 01-01-2003 geopend en het plan voorziet in de realisatie van 6 twee-onder-een-kapwoningen en 5 vrije kavels. Er is geen/geringe belangstelling voor de twee resterende 2 onder 1 kap woningen.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 2 particuliere twee-onder-één-kap woningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 426 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	2	100%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	2	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	3.885	68%
Verharding	1.067	19%
Groen	770	13%
Water	-	0%
Totaal	5.722	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Ossenzijl	
Project	Hoofdstraat/Hilligerspoort	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2022	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	0,57 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	-39.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	51.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-73.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-1.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-62.000	voordelig
Winstnemering / verliesnemering	-302.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	-364.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-59.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 39.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 51.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in [het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 73.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende twee kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 1.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 62.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 302.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 364.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 59.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavels	25%	€ 79.000	€ 19.750
Verleggen kabels en leidingen	25%	€ 20.000	€ 5.000

In het project Hoofdstraat/Hilligerspoortweg vormt met name de afzetbaarheid van de kavels met een ongunstige locatie een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 24.750,-.

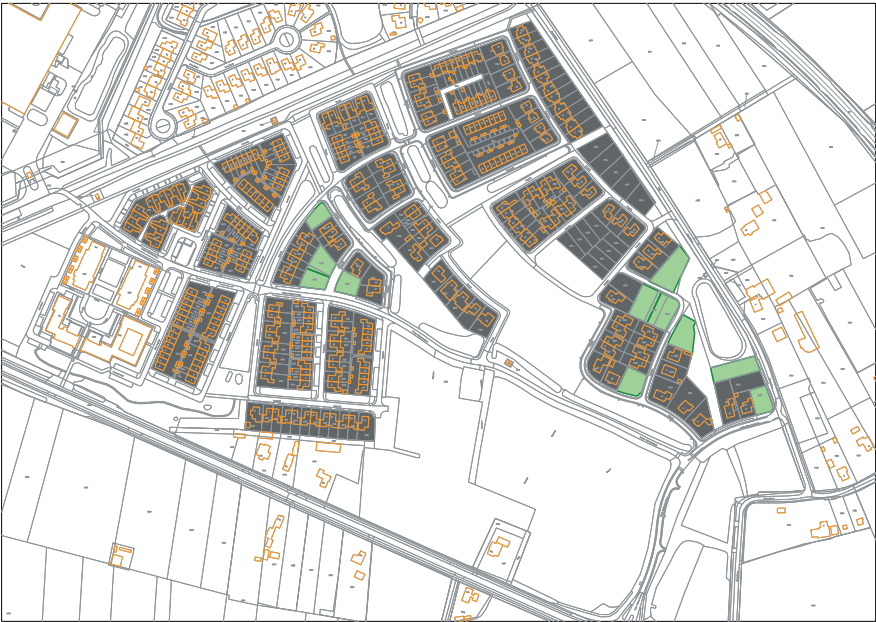
3.1.5 | Kornputkwartier - Steenwijk

BESCHRIJVING

Tussen het zuidoosten van het historische centrum van Steenwijk en de bosrijke Havelterberg ligt het Kornputkwartier: een gloednieuwe woonbuurt, vernoemd naar de voormalige Johan van den Kornputkazerne. In de raadsvergadering van 6 maart 2007 is het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie ter vaststelling aangeboden. In het gebied worden circa 400 woningen gerealiseerd, door de uitgifte via een aantal ontwikkelende partijen en door de uitgifte van gemeente vrije kavels. Het woningbouwprogramma bestaat uit een gevarieerd aanbod van huur- en koopwoningen en uit een diversiteit aan woningtypes.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 30 sociale huur rijwoningen, 14 twee-onder-één-kap koopwoningen en 87 particuliere vrijstaande koop-woningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 67.695 m² uitgeefbaar oppervlak. Het ingerekende uitgiftetempo van particuliere kavels is per 1-1-2020 getemporeiseerd waarbij de verwachte einddatum van de grondexploitatie is verzet naar 31-12-2034. De moeizame uitgifte in de afgelopen jaren van particulier vrijstaande kavels is mogelijk reden tot herprogrammering van het nog uit te geven restprogramma binnen het project Kornputkwartier.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	30	23%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	14	11%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	87	66%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	131	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Herontwikkeling/verkoop bestaand	10.676	3,6%
Uitgeefbaar	146.468	50%
Verharding	58.651	20%
Groen	77.255	26,4%
Totaal	293.050	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Steenwijk	
Project	Kornputkwartier	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2034	
Restant looptijd	14 jaar	
Plangebied	29,3 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	11.364.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	2.965.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-14.926.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	611.000	
Resultaat EW per 31-12-2034	-322.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	3.740.000	Verlies
Resultaat EW per 31-12-2034 (correctie winst/verlies)	3.418.000	Nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-244.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 11.364.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 2.965.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 14.926.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 611.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2034 bedraagt circa € 322.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 3.740.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2034 circa € 3.418.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 244.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Inpassing sociale huurwoningen: herprogrammering	5%	€ 5.000.000	€ 250.000
Veranderende woonwensen: behoefte kleinere kavels	50%	€ 1.544.000	€ 772.000
Energietransitie: zongeoriënteerde verkaveling	25%	€ 586.000	€ 146.500
Milieu: verhoogde PFAS waarden	50%	€ 113.000	€ 56.500

Het project Kornputkwartier kent verscheidene risico's, voornamelijk hebben deze te maken met de programmering. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 1.225.000,-.

3.1.6 | Oosterbroek - Oldemarkt

BESCHRIJVING

De kern Oldemarkt ligt ten Noordoosten van Steenwijk en is vlakbij het Nationaal Park Weerribben-Wieden. Om uitbreiding van het dorp mogelijk te maken is medio 2008 het bestemmingsplan 'Oldemarkt – Oosterbroek' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan voorzag in de bouw van woningen aan de noordkant van Oldemarkt. Negatieve marktontwikkelingen hebben geleid tot herbezinning van het plan. De huidige planvorming gaat uit van de realisatie van maximaal 43 woningen in twee fasen. Deze woningen passen niet binnen de geldende bestemmingsplankaders. Het bestemmingsplan 'Oldemarkt - Oosterbroek 2013' biedt daarom een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van deze woningbouw in Oldemarkt. Het plan biedt ruimte aan woningen in een rij, twee-onder-een-kap én vrijstaand. Hiervan zijn de vrijstaande woningen particuliere koop, en de overige woningen projectmatige koop.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 2 projectmatige twee-onder-één-kap koopwoningen en 11 particuliere vrijstaande koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 6.196 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed. Op basis van de gerealiseerde uitgifte van de particuliere kavels is de resterende looptijd aangepast van 7 naar 5 jaar.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	2	15%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	11	85%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	13	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	12.313	48%
Verharding	3.708	14%
Groen	7.756	30%
Water	1.820	7,1%
Totaal	25.597	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Oldemarkt	
Project	Oosterbroek	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	2,56 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	552.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	646.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-1.200.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	14.000	
Resultaat EW per 31-12-2025	-2.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	86.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	84.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-2.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 552.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 646.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.200.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 14.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 2.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 86.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 84.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 2.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Oosterbroek is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

3.1.7 | Willemsoord - Willemsoord

BESCHRIJVING

De kern Willemsoord ligt in het noorden van de gemeente Steenwijkerland en grenst in het noorden direct aan de provincie Friesland. Ten oosten van de kern liggen het spoor en de rijksweg A32. De nieuwbouwlocatie uitbreiding Willemsoord is gelegen aan de zuidzijde van Willemsoord, aan de westzijde begrensd door het Olde Meinenbos en aan de zuidzijde door een boswal. Er zullen 28 woningen gerealiseerd worden, variërend van rij, twee-onder-één-kap en vrijstaand.

42 VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 6 sociale huurwoningen, 4 twee-onder-één-kap-woningen en 3 vrijstaande woningen uitgegeven worden. Het totaal nog uit te geven oppervlakte bedraagt 3.819 m². Het plangebied is bouwrijp gered.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	6	46%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	4	31%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	3	23%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	13	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	10.633	54,8%
Verharding	2.706	13,9%
Groen	5.597	28,9%
Water	464	2,4%
Totaal	19.400	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Willemsoord	
Project	Willemsoord uitbreiding	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	19,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2021	-52.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	351.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-539.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-5.000	
Resultaat EW per 31-12-2025	-246.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-160.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-406.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-223.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 52.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 351.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 539.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 5.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 246.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 160.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 406.000,- voordelig. Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 223.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Sociale investeringsopgave: BP-wijziging	25%	€ 31.000	€ 7.750
Looptijdverlenging i.r.t afzet kavels	25%	€ 53.000	€ 13.250

In het project Willemsoord vormt met name de sociale investeringsopgave een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 21.000,-.

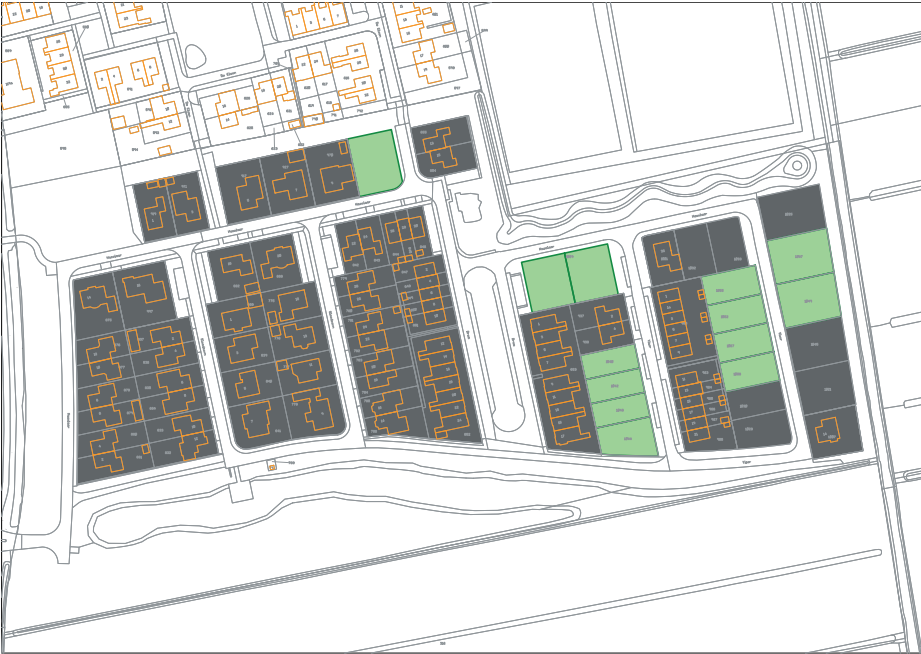
3.1.8 | Giethoorn Noord - Giethoorn

BESCHRIJVING

De waterrijke kern Giethoorn ligt ten Zuiden van Steenwijk. Eind 2003 is vastgesteld om de kern met circa 97 kavels uit te breiden. Op deze kavels komen rijtjeshuizen, twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 13 particuliere kavels uitgegeven worden, waarvan 8 twee-onder-één-kap woningen en 5 vrijstaande woningen. Dit gaat om in totaal 5.990 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed. Op basis van de gerealiseerde uitgifte van de particuliere kavels is de resterende looptijd aangepast van 10 naar 3 jaar.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	8	62%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	5	38%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	13	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	34.648	0,48%
Verharding	13.701	0,19%
Groen	21.713	0,30%
Water	2.777	0,04%
Totaal	72.839	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Giethoorn	
Project	Giethoorn Noord	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	72,8 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2021	-389.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	693.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-1.132.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-12.000	
Resultaat EW per 31-12-2023	-843.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.310.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-2.153.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-795.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 389.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 693.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.132.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 12.000,- positief op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 843.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.310.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 2.153.000,- voordelig. Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 795.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Giethoorn-Noord is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

3.1.9 | Noordermaten - Blokzijl

BESCHRIJVING

Ten zuidoosten van de kern Blokzijl is de woningbouwontwikkeling Noordermaten fase 3 en 4 gepland. De nieuwe woonwijk vormt een vervolg op fase 1 en 2 van de bestaande woonwijk Noordermaten. In het nieuwe woningbouwgebied worden door de gemeente vrije kavels uitgegeven voor twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen. De huidige grondexploitatie gaat om fase 3 van het gebied en hier zullen 81 kavels gerealiseerd worden, verder is er ook 0,2 hectare gereserveerd voor bijzondere doeleinden. Fase 4 volgt bij gebleken behoefte.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 4 particuliere kavels uitgegeven worden, waarvan 2 twee-onder-één-kap woningen en 2 vrijstaande woningen. Dit gaat om in totaal 1.613 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	2	50%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	2	50%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	4	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	45.887	55%
Verharding	15.140	18%
Groen	14.604	17%
Water	8.387	10%
Totaal	84.019	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Blokzijl	
Project	Noordermaten Blokzijl	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	8,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2021	-293.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	566.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-324.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-5.000	
Resultaat EW per 31-12-2023	-50.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-153.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-203.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-47.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 293.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 566.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 324.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 5.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 50.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 153.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 203.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 47.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Noordermaten is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

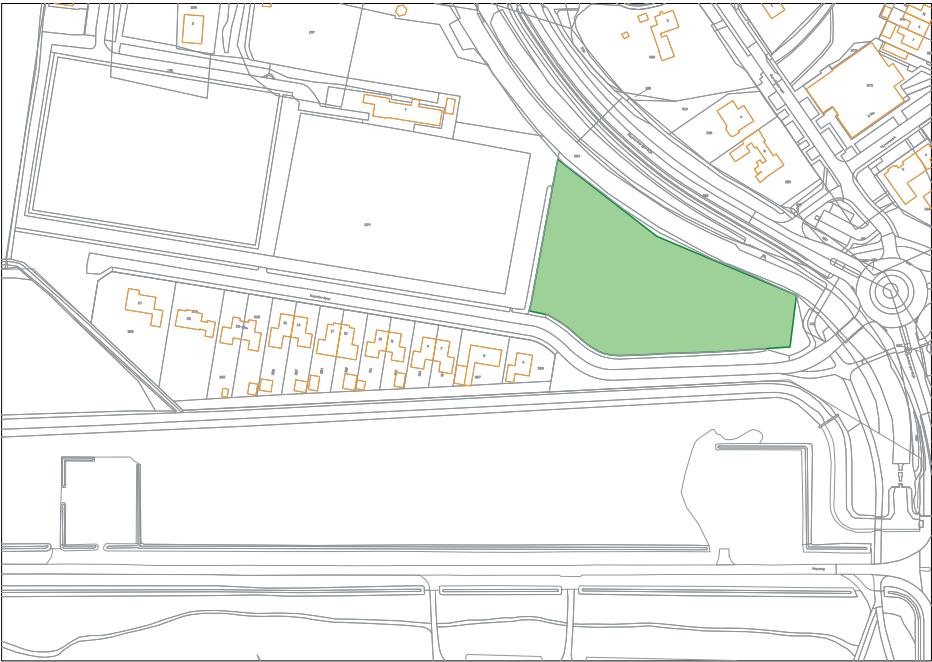
3.1.10 | Overhavendijk - Kuinre

BESCHRIJVING

Kuinre ligt in het uiterste noordwesten van de gemeente op de grens met Friesland en Flevoland. Het in 1843 gegraven Nieuwe Kanaal en de Linde bepalen het stedenbouwkundige smalle patroon van Kuinre. De kern van Kuinre bestaat uit een lang lint, dat tweezijdig vrijwel aaneengesloten is bebouwd en een naoorlogs woonwijkje. In 2005 is begonnen aan de nieuwbouwwijk Overhavendijk ten zuiden van Kuinre. De ontwikkeling bestaat uit twee fases. Fase 1 ten zuiden van het Kuinderdiep is gerealiseerd. Fase 2 moet nog tot ontwikkeling komen (zie fig. fase 2).

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 8 geschakelde sociale huurwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 2.739 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	8	100%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	8	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	9.980	46%
Verharding	2.700	12%
Groen	8.300	38%
Water	820	4%
Totaal	21.800	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Kuinre	
Project	Overhavendijk	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2022	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	2,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	-147.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	226.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-80.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-2.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	1.000	nadelig
Winstneming / verliesneming	491.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	491.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	0	
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 147.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 226.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 80.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 2.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 1.000,- nadelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 491.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 491.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 0,-.

RISICO'S

Voor het project Overhavendijk is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

3.1.11 | Molenkampen III - Sint Jansklooster

BESCHRIJVING

Op 17 december 2013 is het bestemmingsplan Sint Jansklooster Molenkampen III vastgesteld. Het plan maakt de nieuwbouw van deel 3 van de woonwijk Molenkampen mogelijk. Het gebied ligt ten westen van de dorpskern van Sint Jansklooster. Hier worden 38 kavels gereali-seerd ten behoeve van 14 vrijstaande huizen, 12 twee-onder-een-kappers en drie blokken van vier rijtjeswoningen. Overigens is op 21 maart 2017 op initiatief van Stichting Vrienden van de Monnikenmolen het bestemmingsplan herzien omdat de situering en de kaprichtingen van de woningen de optimale werking van de molen zou hinderen.

50

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 7 particuliere kavels, waarvan 4 bestemd voor twee-onder-één-kap woningen en 3 voor vrijstaande woningen, uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 3.570 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	4	57%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	3	43%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	7	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	15.644	64%
Verharding	2.948	12%
Groen	4.748	20%
Water	1.006	4%
Totaal	17.041	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Sint Jansklooster	
Project	Molenkampen III	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1,7 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2021	-15.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	519.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-664.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-1.000	
Resultaat EW per 31-12-2023	-162.000	voordelig
Winstnemning / verliesnemning	-181.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-343.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-153.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 15.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 519.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 664.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 1.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 162.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 181.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 343.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 153.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Molenkampen III is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

3.1.12 | Scheerwolde - Scheerwolde

BESCHRIJVING

Scheerwolde ligt in het hart van de gemeente Steenwijkerland, tussen de natuurgebieden De Weerribben en De Wieden in. Een ideale startplaats om het gebied per fiets te doorkruisen. Op een mooie locatie aan de Scheerwolderweg en grenzend aan project Rietweelde (30 vrijstaande woningen aan het water) zijn er in een klein nieuwbouwproject ruime kavels te koop. Er is plek voor maximaal 10 woningen in de vormen twee-onder-een-kap of vrijstaand.

VOORTGANG

- 52 Per 1-1-2021 moeten nog de gronden onder 8 geschakelde sociale huurwoningen en 2 particuliere vrijstaande woningen uitgegeven worden. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	8	80%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	2	20%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	10	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	10.299	100%
Openbaar	-	0%
Totaal	10.299	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Scheerwolde	
Project	Scheerwolde	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	215.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	77.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-372.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	2.000	
Resultaat EW per 31-12-2023	-82.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-136.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-218.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-77.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 215.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 77.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om planontwikkelingskosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 372.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 2.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 82.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 136.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 218.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 77.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Scheerwolde is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

3 | Bedrijventerreinen



3.2 | Grond exploitaties bedrijventerreinen

De gemeente Steenwijkerland maakt onderscheid tussen grondexploitaties voor woningbouw en grondexploitaties voor bedrijventerreinen. De gemeente Steenwijkerland kent de volgende 8 bedrijventerreinen met een grondexploitatie:

- 1 Oostermeentherand - Steenwijk
- 2 Burgemeester van der Veenweg - Ossenzijl
- 3 Hooijijk Zuid - Steenwijk
- 4 Scheepdiep/Kanaalweg - Blokzijl
- 5 Concelit - Steenwijk
- 6 Novac-terrein - Steenwijk
- 7 Boterberg Zuid - Oldemarkt
- 8 Weg van Rollecate - Vollenhove

In paragraaf 3.2 wordt per grondexploitatieproject een projectbeschrijving gegeven en inzicht gegeven in de voortgang, financiën en risico's.

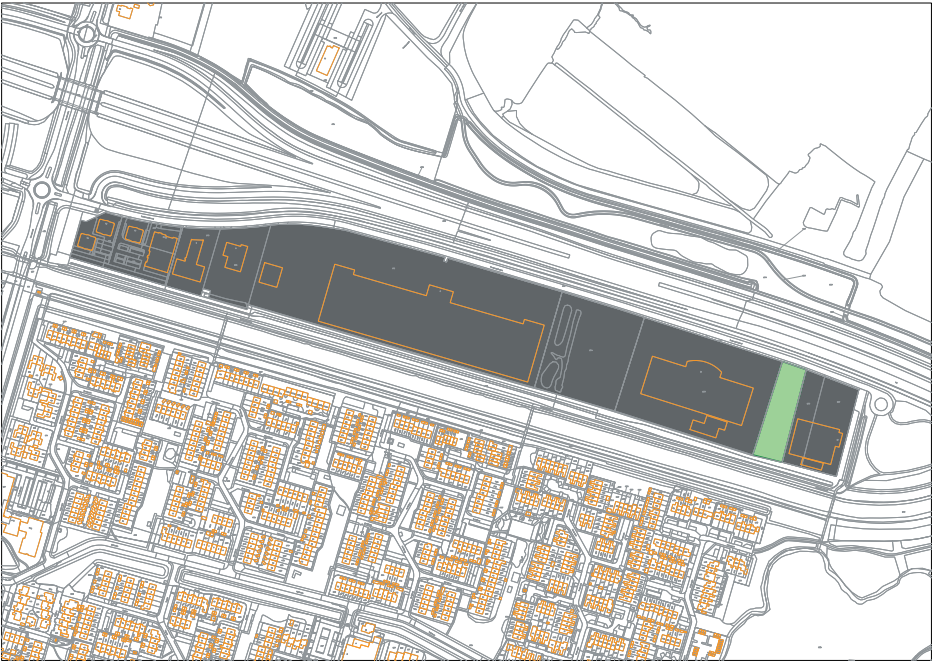
3.2.1 | Oostermeentherand - Steenwijk

BESCHRIJVING

Het exploitatiegebied Oostermeentherand wordt omsloten door de Steenwijker Aa en de Rijksweg A32. Zuidelijker van het gebied ligt de woonwijk Oostermeenthe. Het gebied is ongeveer 13,4 hectare groot. Hiervan is ongeveer 80% uitgeefbaar als bedrijventerrein. Het openbaar gebied is onderverdeeld in wegen, voet- en fietspaden, recreatief gebied en groen. Het plangebied heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van de Rijksweg A32. Het is een zichtlocatie en is uitstekend bereikbaar, ook per openbaar vervoer. Het terrein bestaat uit een gedeelte met grootschalige hallen (onder andere een transportoverslagbedrijf) en een toegankelijker commercieel gedeelte met volumineuze detailhandel. Bijzondere functies op dit bedrijventerrein betreffende aanwezigheid van een hotel en de vestiging van een fastfoodketen.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moet nog 4.410 m² aan bedrijfskavels verkocht worden. Het gaat om een restkavel. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	4.410	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	4.410	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	107.570	80%
Openbaar gebied	26.230	20%
Totaal	133.800	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Steenwijk	
Project	Oostermeentherand	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	13,38 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	-451.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	362.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-362.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-17.000	
Resultaat EW per 31-12-2025	-464.000	voordelig
Winstnemering / verliesnemering	-1.366.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-1.830.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-421.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 451.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 362.000,- Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 362.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavel.

De rentetoerekening bedraagt circa € 17.000,- positief op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 464.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.366.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 1.830.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 421.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavels	50%	€ 390.000	€ 195.000

In het project Oostermeentherand vormt met name de afzet een risico. Het totale risico-bedrag is gekwantificeerd op € 195.000,-.

3.2.2 | Burgemeester van der Veenweg Ossenzijl

BESCHRIJVING

Ossenzijl is in hoofdzaak een woonkern maar heeft echter ook een eigen bedrijventerrein in het noorden. Het gebied ligt tussen de Burgemeester van der Veenweg en de Ossenzijler-sloot. Door de ligging aan het water is op het bedrijventerrein onder andere een jachtwerf gevestigd.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moet nog 1.407 m² woon-werk kavel verkocht worden. Het gaat om een restkavel. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	1.407	100%
Totaal	1.407	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	1.407	100%
Verharding	-	0%
Groen	-	0%
Water	-	0%
Totaal	1.407	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Ossenzijl	
Project	Burg van der Veenweg	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2022	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	0,1 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	6.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	21.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-115.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2022	-89.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-8.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-97.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-86.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 6.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 21.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 115.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavel.

De rentetoerekening bedraagt circa € 0,- op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 89.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 8.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 97.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 86.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavel	75%	€ 117.000	€ 87.750

In het project Burgemeester van der Veenweg vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 87.750,-.

3.2.3 | Hooijdijk-Zuid - Steenwijk

BESCHRIJVING

Uitstekend bereikbaar, ook vanaf de A32, en op korte afstand van het centrum van Steenwijk, is in het overgangsgebied tussen Steenwijk en Tuk, bedrijventerrein Hooijdijk gerealiseerd. Het terrein wordt ook wel bedrijventerrein Dolderkanaal-Hooijdijk genoemd. Het bedrijventerrein is voor een gedeelte bestemd voor moderne gemengde bedrijvigheid en voor volumieuze detailhandel. Langs de Tukseweg, Hooijdijk en Ruxveenseweg geldt een representatieve zone (de zogenaamde zichtlocaties). In het bestemmingsplan zijn de beeldkwaliteitseisen planologisch-juridisch vastgelegd.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 is nog 1 kavel van 3.289 m² te koop. Uitgifte wordt verwacht in 2021.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	3.289	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	3.289	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	114.828	75%
Verharding	11.664	7,5%
Groen	12.193	8%
Water	14.630	9,5%
Totaal	153.315	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Steenwijk	
Project	Bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2021	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	15 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	-434.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	602.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-224.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	-3.000	
Resultaat EW per 31-12-2021	-59.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-457.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	-516.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-58.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 434.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 602.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 224.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavel.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 59.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 457.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 516.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 58.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Hooidijk-Zuid is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

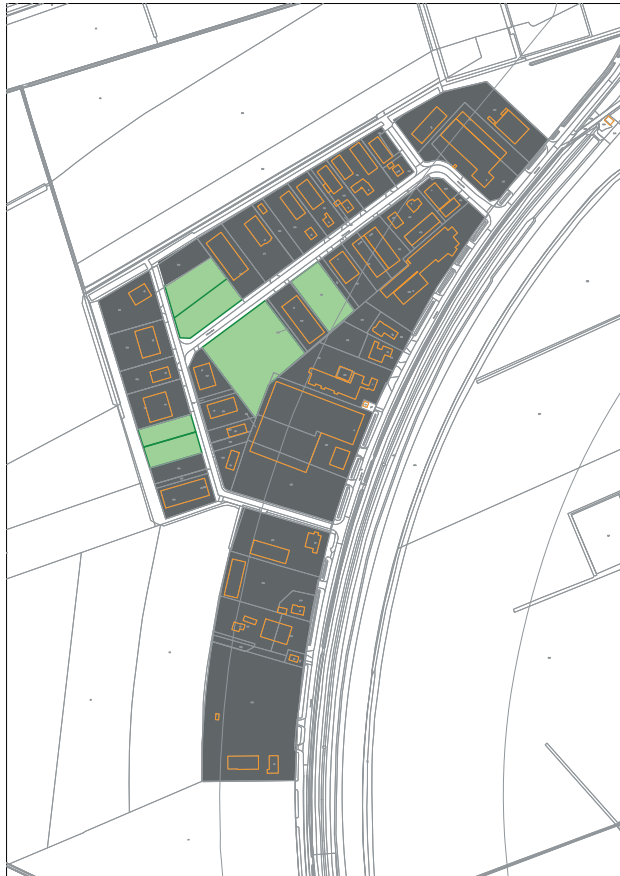
3.2.4 | Scheepsdiep/Kanaalweg - Blokzijl

BESCHRIJVING

Ten zuidwesten van de kern Blokzijl is het bedrijventerrein Kanaalweg en Scheepsdiep gelegen. Het bedrijventerrein richt zich op kleinschalige bedrijvigheid met lokale of bovenlokale functie. Het bedrijventerrein wordt in het westen uitgebreid, hier gaat deze grondexploitatie over.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 moet nog 15.790 m² aan bedrijfskavels worden verkocht. Hiervan is 2.500 m² in 2022 gefaseerd en in de jaren 2021 tot en met 2027 is het gemiddelde uitgiftetempo 1.899 m² per jaar. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m ²	%
Bedrijfskavels	15.790	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	15.790	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	41.290	80%
Verharding	3.415	7%
Groen	6.915	13%
Water	-	0%
Totaal	51.620	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Blokzijl	
Project	Bedrijventerrein Scheepsdiep	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2027	
Restant looptijd	7 jaar	
Plangebied	5,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	203.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	430.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-790.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	3.000	
Resultaat EW per 31-12-2027	-167.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-445.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2027 (correctie winst/verlies)	-612.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-145.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 203.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 430.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 790.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2027 bedraagt circa € 167.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 445.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2027 circa € 612.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 145.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Kaveluitgifte: 5 jaar vertraging	25%	€ 168.000	€ 42.000

In het project Scheepdiep/Kanaalweg vormt met name vertraging door de afzet een risico, de kans hierop wordt echter klein ingeschat. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 42.000,-.

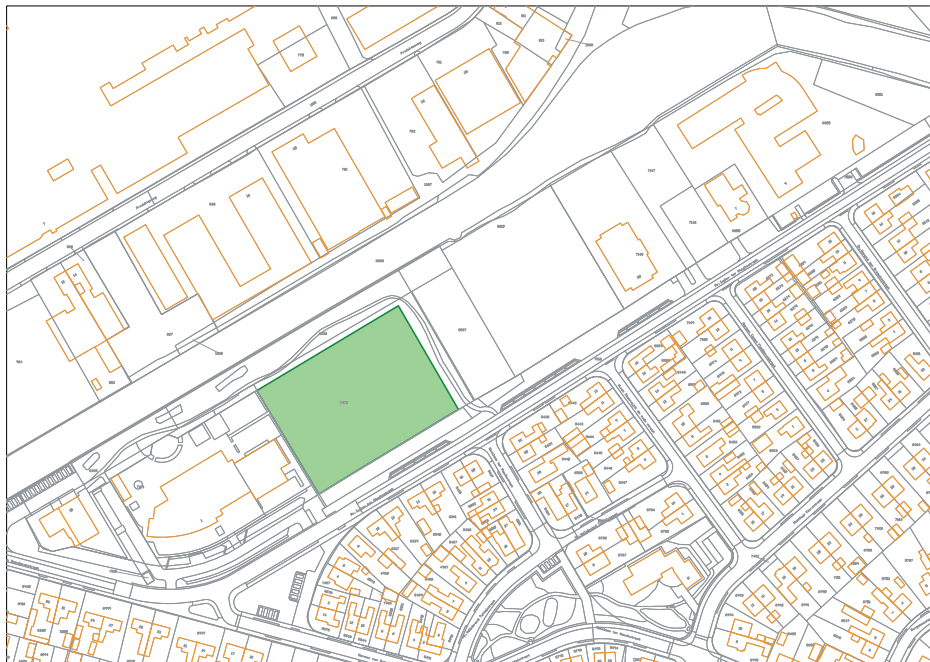
3.2.5 | Concrelit - Steenwijk

BESCHRIJVING

De Concrelit-locatie ligt nabij de binnenstad van Steenwijk, tussen de mr. Z. ter Steghestraat en het Dolderkanaal. De locatie is vernoemd naar de oude locatie van betonfabriek Concrelit en is via de A32 en met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Van het terrein was 5.240 m² bestemd voor een basisschool genaamd school B, dit was onderdeel van een gunstige grondruil met de oude locatie van deze school. Het overig uitgeefbaar gebied, circa 5.500 m², is bestemd voor bedrijven.

64 VOORTGANG

Per 1-1-2021 moet nog 4.530 m² aan bedrijfskavels verkocht worden, dit staat evenredig gefaseerd over de looptijd. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m ²	%
Bedrijfskavels	4.530	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	4.530	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	10.768	58%
Verharding	627	3%
Groen	7.042	38%
Water	-	0%
Totaal	18.437	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Steenwijk	
Project	Locatie concrelit	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	1,8 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	118.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	292.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-426.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	3.000	
Resultaat EW per 31-12-2025	-16.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	583.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-461.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-15.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 118.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 292.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouwrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 426.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 16.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 583.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 461.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 15.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Afzet kavels met huidige bestemming	75%	€ 445.000	€ 333.750
Vervangend groen voor wijktoen	5%	€ 21.000	€ 1.050

In het project Locatie Concrelit vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 334.800,-.

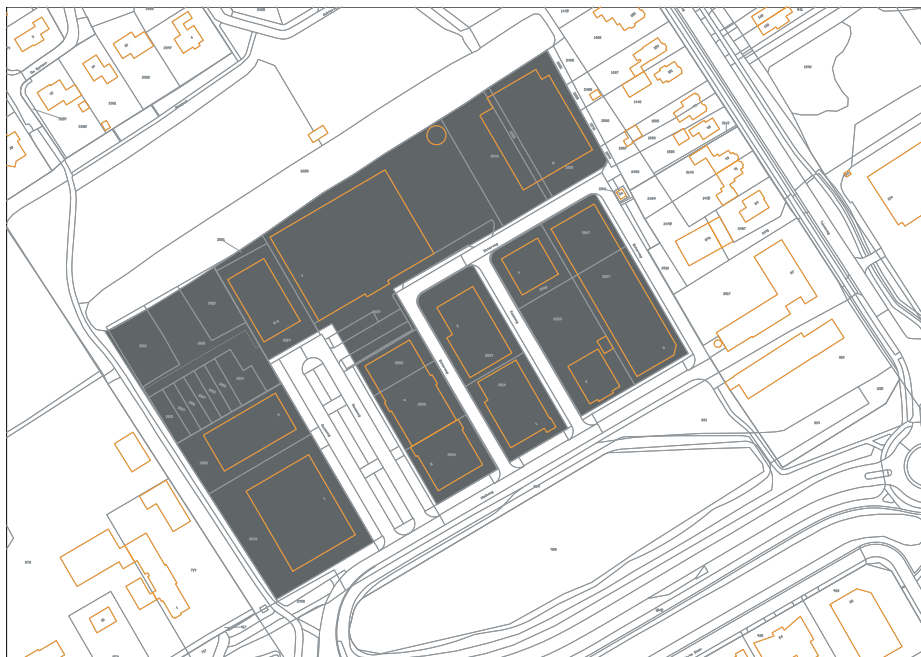
3.2.6 | Novac-terrein - Steenwijk

BESCHRIJVING

Het NOVAC-terrein is vernoemd naar de voormalige Melkfabriek. Het gebied is ontwikkeld als locatie voor volumineuze detailhandel en lichte bedrijvigheid. Initieel was circa 1,2 ha bestemd voor detailhandel en circa 1,6 ha voor bedrijven in de categorie 1 (A) tot 3 (C). Indien de belangstelling vanuit de grootschalige detailhandel de 1,2 ha oversteeg kon de locatie van de overige bedrijven (deels) worden gewijzigd. Verder was er circa 7.000 m² uitgeefbaar oppervlak aan te handhaven kantoren van de oude melkfabriek. Het terrein ligt in de overgangszone tussen de kernen Steenwijk en Tuk. Het gebied is goed bereikbaar en ligt op 5 minuten rijden van de afslag Steenwijk Noord en is uitstekend zichtbaar vanaf de Hoofdijk, dit is de westelijke entree naar het centrum van Steenwijk.

VOORTGANG

Per 1-1-2021 zijn alle kavels verkocht. Het plangebied kan bouwrijp gemaakt worden waarna de grondexploitatie wordt afgesloten.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m ²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	-	0%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	37.371	62%
Openbaar gebied	23.185	38%
Totaal	60.556	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Steenwijk	
Project	Bedrijventerrein Novac	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2021	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	6 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	-36.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	35.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	0	
Rentetoerekening 2021 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2021	-1.000	
Winstneming / verliesneming	617.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	616.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	0	
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 36.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 35.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengst is nihil.

De rentetoerekening bedraagt circa € 0,- op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 1.000,- positief. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 617.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 616.000,-.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt € 0,-.

RISICO'S

Voor het project Novac-terrein is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

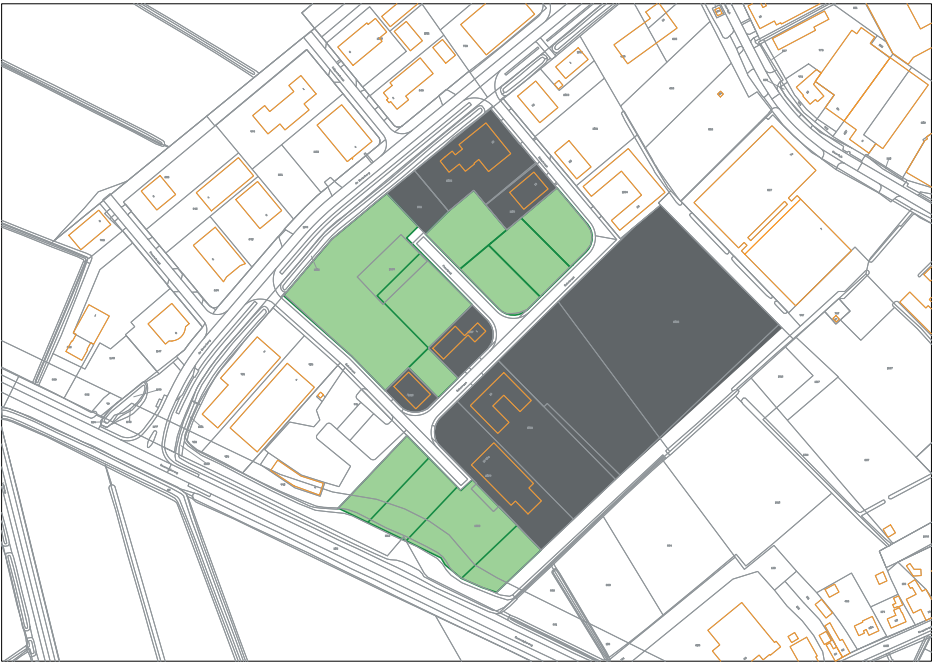
3.2.7 | Boterberg-Zuid - Oldemarkt

BESCHRIJVING

Het bedrijventerrein Boterberg, gelegen ten noordwesten van Oldemarkt, is gericht op kleinschalige bedrijvigheid met lokale of bovenlokale functie. De zuidzijde van het terrein biedt volop ruimte voor nieuwe bedrijven of bedrijven die willen uitbreiden. Om beter aan te kunnen sluiten bij de lokale economische situatie, is de bestemming van een gedeelte van het terrein gewijzigd. Hiermee kunnen op een gedeelte van het terrein woon-/werk combinaties worden gerealiseerd.

68 VOORTGANG

Er dient nog circa 5.000 m² zichtlocatie en circa 13.000 m² aan regulier bedrijfskavel uitgegeven te worden. De uitgifte van bedrijfskavels in beide categorieën is evenredig verdeeld per jaar van 2021 tot en met 2028. Tevens is er circa 15.700 m² grond gereserveerd voor tijdelijk gebruik ten behoeve van zonnepanelen.. De uitgifte van de grond dat tijdelijk in gebruik is als zonnepark, zal na 2034 weer beschikbaar zijn voor uitgifte als bedrijfsgrond. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels zicht	4.984	17%
Bedrijfskavels niet-zicht	13.052	38%
Tijdelijk gebruik zonnepanelen	15.685	45%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	33.721	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	48.988	81%
Verharding	4.968	8%
Groen	5.830	10%
Water	-	-0%
Totaal		100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Oldemarkt	
Project	Boterberg-Zuid	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2038	
Restant looptijd	18 jaar	
Plangebied	59,8 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2021	995.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	509.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-1.672.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	69.000	
Resultaat EW per 31-12-2038	-50.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	309.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2038 (correctie winst/verlies)	260.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-35.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 995.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 509.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.672.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 69.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2038 bedraagt circa € 50.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 309.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2038 circa € 260.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 35.000,- voordelig.

RISICO'S

In het onderstaande overzicht staan de risico's van het project weergegeven.

PROJECTRISICO'S	Kans	Gevolg	Risico
Afzet zichtkavels Ossenzijlsterweg (4.984 m ²)	50%	€ 298.000	€ 149.000
Gronden tijdelijk gebruik zonnepanelen	25%	€ 742.000	€ 185.500

In het project Boterberg-Zuid vormt de afzet een groot risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 334.500,-.

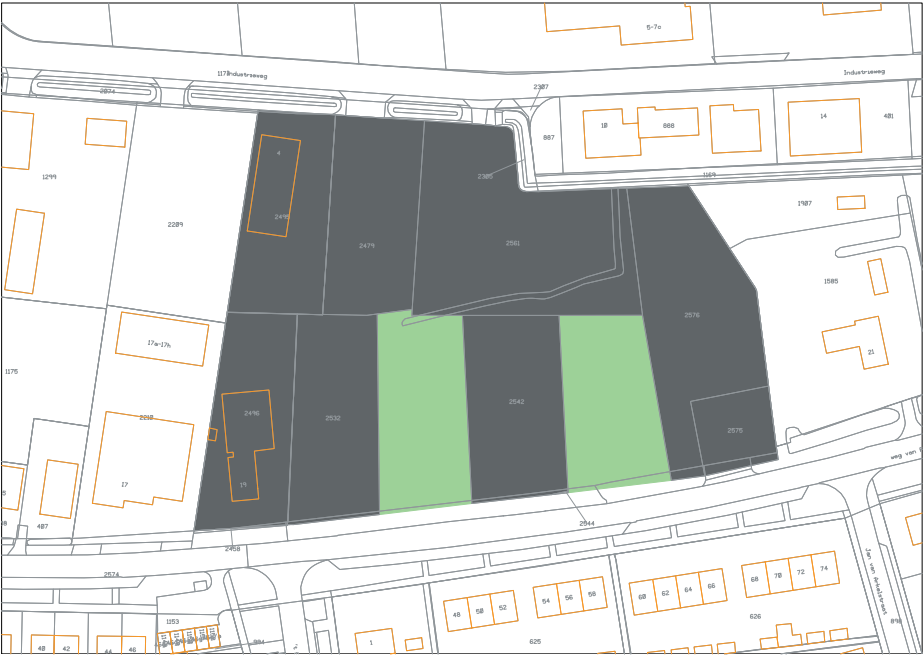
3.2.8 | Weg van Rollocate - Vollenhove

BESCHRIJVING

Wat is er mooier dan wonen én werken in de ‘stad der paleizen’? Vollenhove, het voormalige Zuiderzeestadje, is bekend om z’n havezaten, kastelen, landgoederen en stadstuinen. In het plangebied aan de Weg van Rollocate stond vroeger een kaasfabriek, waarnaar de grondexploitatie is vernoemd. Nu is er in dit historisch decor de mogelijkheid om wonen én werken te combineren op één locatie. In deze locatie hoefden geen infrastructurele elementen worden aangelegd omdat het gebied ingesloten ligt tussen twee bestaande wegen.

VOORTGANG

70 Per 1-1-2021 moet nog in totaal 2.172 m² uitgeefbaar oppervlak verkocht worden. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	2.172	100%
Totaal	6.398	100%
RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	12.274	99,2%
Openbaar gebied	102	0,8%
Totaal	12.376	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Vollenhove	
Project	Weg van Rollocate	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2021	164.000	
Nog te realiseren kosten 2021 e.v.	100.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2021 e.v.	-265.000	
Rentetoerekening 2021 e.v.	3.000	
Resultaat EW per 31-12-2023	-1.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	344.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	343.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2021 (discontovoet 2%)	-1.000	voordelig
*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig		

De boekwaarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 164.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 100.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 265.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 1.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 344.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 343.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 1.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Weg van Rollecate is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

Bijlagen

Bijlagen:

Woldmeenthe - Steenwijk | (complex 05)
Oostermeentherand - Steenwijk | (complex 11)
Heetveld - Sint Jansklooster | (complex 15)
Noordwal - Vollenhove | (complex 19)
Hoofdstraat Hilligerspoort - Ossenzijl | (complex 27)
Burgemeester vd Veenweg - Ossenzijl | (complex 29)
Kornputkwartier - Steenwijk | (complex 36)
Bedrijventerrein Hooijdijk zuid - Steenwijk | (complex 38)
Scheepsdiep Kanaalweg bedrijventerrein - Blokzijl | (complex 41)
Concrelit Steenwijk | (complex 42)
Oosterbroek - Oldemarkt | (complex 44)
Willemsoord - Willemsoord | (complex 46)
Giethoorn Noord - Giethoorn | (complex 52)
Novac bedrijventerrein - Steenwijk | (complex 57)
Noordermaten - Blokzijl | (complex 58)
Overhavendijk - Kuinre | (complex 61)
Boterberg Zuid - Oldemarkt | (complex 63)
Molenkampen III - Sint Jansklooster | (complex 66)
Weg van Rollecate - Vollenhove | (complex 67)
Scheerwolde - Scheerwolde | (complex 68)

Bijlage 1

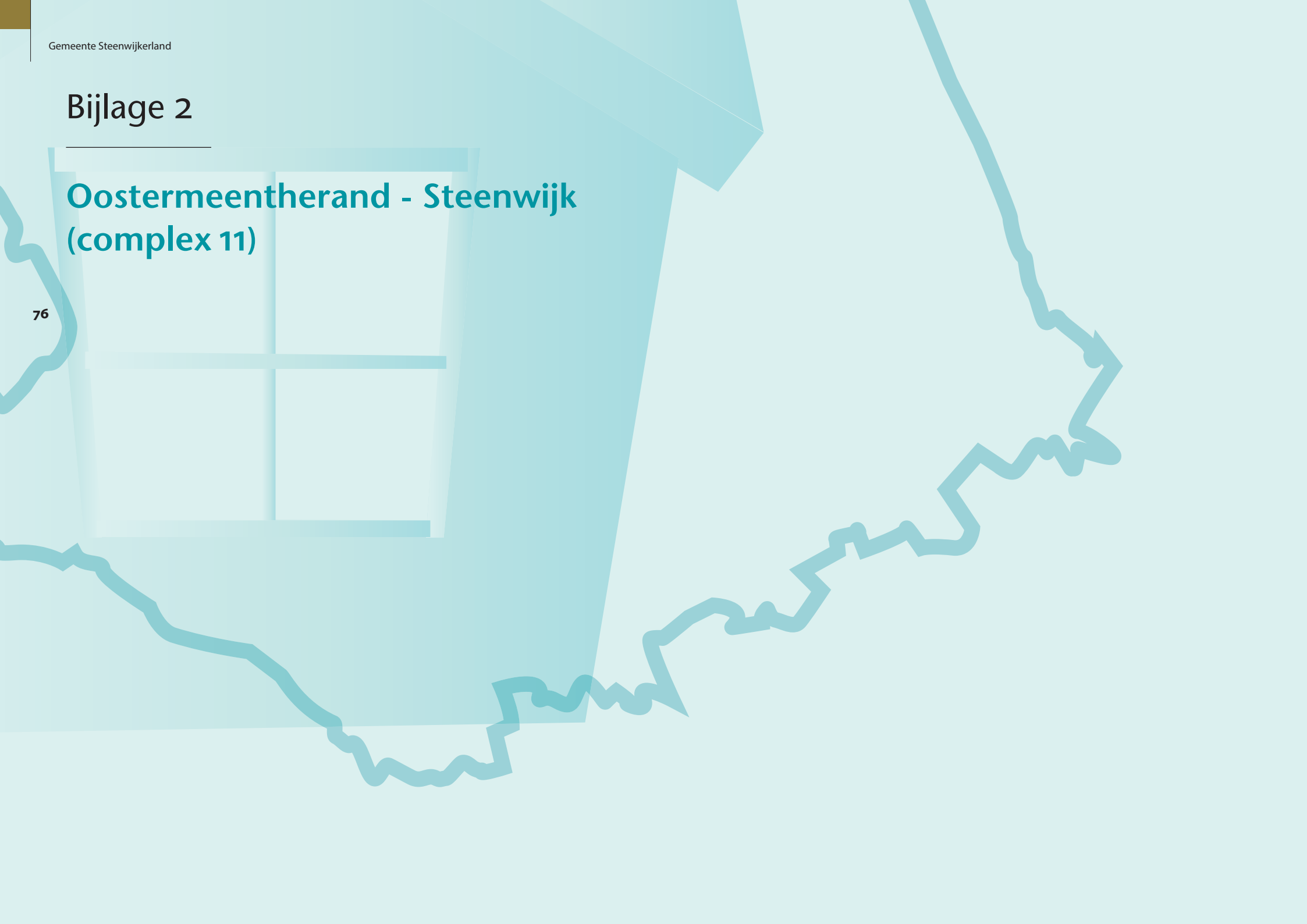
Woldmeenthe - Steenwijk (complex 05)



Bijlage 2

Oostermeentherand - Steenwijk (complex 11)

76





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Oostermeentherand**

Projectnummer/FCL 9831_11_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijspeldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2025
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Opdrachten/	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	verplichtingen											
Totaal	kosten	3.309.571	2.947.392,61	362.178	-	72.436	72.436	72.436	72.436	72.436	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Opdrachten/	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	verplichtingen											
Totaal	opbrengsten	3.760.476	3.398.856	361.620	-	72.324	72.324	72.324	72.324	72.324	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		14.780		14.780		-	1.449	2.926	4.434	5.971	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		11.013		11.013		-	1.085	2.186	3.304	4.438	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	112	475	852	1.242	1.645	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:																
		17.149-		17.149-		3.386-	3.411-	3.433-	3.452-	3.468-	-	-	-	-	-	-

Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)		464.287-	451.463-		-	454.738-	457.673-	460.253-	462.464-	464.287-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		420.519-														

Bijlage 3

Heetveld - Sint Jansklooster (complex 15)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Heetveld**

Projectnummer/FCL 9831_15_00
Planeconoom: Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpspeidatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2021
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	1,0075	1,0075	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)		realiseren	Opdrachten/	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
						verplichtingen										
Totaal	kosten	634.412	568.667	65.745	-		65.745	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	1,0075	1,0075	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)		realiseren	Opdrachten/	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
						verplichtingen										
Totaal	opbrengsten	637.004	637.004	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	65.745	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:				513-	513-	513-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	--	--	--	------	------	------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)				3.105-	68.338-	-	3.105-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)				3.045-												

Bijlage 4

Noordwal - Vollenhove (complex 19)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Noordwal Vollenhove**

Projectnummer/FCL 9831_19_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpselddatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	11.414.627	10.700.590	714.038	-	357.019	357.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1.0000	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	11.682.888	10.859.976	822.912	-	411.456	411.456	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		7.140		7.140		-	7.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		6.172		6.172		-	6.172	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	54.437	53.469	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:				2.808	2.808	1.195	1.613	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		270.100	159.386	-	-	215.019	270.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		259.612														

Bijlage 5

Hoofdstraat Hilligerspoort - Ossenzijl (complex 27)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Hoofdstraat/Hilligerspoort Ossenzijl**

Projectnummer/FCL 9831_27_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpselddatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	614.040	563.440	50.600	-	25.300	25.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1.0000	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	674.882	602.036	72.846	-	36.423	36.423	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		506		506		-	506	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		546		546		-	546	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	11.123	11.163	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:				665	665	289	375	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		61.547	38.596	-	-	50.008	61.547	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		59.157														

Bijlage 6

Burgemeester vd Veenweg - Ossenzijl (complex 29)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Burgermeester v.d. Veenweg Ossenzijl**

Projectnummer/FCL: 9831_29_00
 Planeconoom: Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging: 27 jul 2021
 Prijspeldatum: 1 jan 2021
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
 Rekenrente: 0,75%
 Discontovoet: 2,00%
 Kostenstijging: 2,00%
 Opbrengstenstijging: 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	189.160	168.654	20.506	-	10.253	10.253	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	277.734	162.360	115.374	-	57.687	57.687	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		205		205		-	205	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		865		865		-	865	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:						-	47.434-	48.094-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		261-		261-		47	308-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		89.495-	6.294		-	41.093-	89.495-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		86.020-														

Bijlage 7

Kornputkwartier - Steenwijk (complex 36)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Komputkwartier**

Projectnummer/FCL 9831_36_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijspeildatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2034
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging		1.0000	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1.0075	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal	kosten	36.468.504	33.503.992		2.964.513	-	199.282	286.566	286.566	199.282	199.282	199.282	199.282	199.282	199.282	199.282	199.282	199.282	199.282	199.282

Opbrengsten				% opbrengststijging		1.0000	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1.0075	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal	opbrengsten	37.066.856	22.140.377		14.926.479	-	1.025.677	1.309.177	1.309.177	1.025.677	1.025.677	1.025.677	1.025.677	1.025.677	1.025.677	1.025.677	1.025.677	1.025.677	1.025.677	1.025.677

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																				
	Uitgavenstijging:	398.642			398.642		-	5.731	11.577	12.198	16.427	20.741	25.142	29.630	34.209	38.878	43.642	48.500	53.456	58.510
	Inkomstenstijging:	733.587			733.587		-	19.638	39.570	46.851	62.939	79.268	95.843	112.665	129.741	147.072	-	-	-	-
	Kasstroom:				-		826.395	1.036.517	1.050.603	861.049	872.907	884.922	897.096	909.430	921.927	934.589	782.754	777.895	772.940	767.885
Rente toerekening:		610.990			610.990		85.227	79.668	72.492	65.156	59.187	53.084	46.845	40.468	33.951	27.291	20.487	14.770	9.046	3.317
Saldo per ultimo: (per 31-12-2034)		322.306	11.363.615		-		10.622.447	9.665.598	8.687.486	7.891.593	7.077.873	6.246.035	5.395.784	4.526.822	3.638.846	2.731.548	1.969.281	1.206.155	442.262	322.306
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		244.268																		

Bijlage 8

Bedrijventerrein Hooijdijk zuid - Steenwijk (complex 38)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Bedrijventerrein Hooidijk zuid**

Projectnummer/FCL 9831_38_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpspeeldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2021
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	1,0075	1,0075	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)		realiseren											
					Opdrachten/											
					verplichtingen											
Totaal	kosten	5.749.492	5.147.331		602.162	-	602.162	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	1,0075	1,0075	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)		realiseren											
					Opdrachten/											
					verplichtingen											
Totaal	opbrengsten	5.805.344	5.581.169		224.175	-	224.175	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Initiatie correctie en bepaling kasstroom																
	Uitgavenstijging:	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inkomstenstijging:	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Kasstroom:				-	377.987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:																
		3.254-			3.254-		3.254-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)																
		59.105-	433.838-		-	59.105-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)																
		57.946-														

Bijlage 9

Scheepsdiep Kanaalweg Bedrijventerrein - Blokzijl (complex 41)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Uitbreiding bedrijventerrein Blokzijl**

Projectnummer/FCL 9831_41_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijspeeldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2027
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging: rente:	1.0075	1.0000 1.0075	1.0200 1.0075	1.0200 1.0075	1.0200 1.0075	1.0200 1.0075	1.0200 1.0075	1.0200 1.0075	1.0000 1.0000	1.0000 1.0000	1.0000 1.0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	1.987.534	1.557.939	429.595	-	154.629	51.248	44.744	44.744	44.744	44.744	44.744	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging: rente:	1.0075	1.0000 1.0075	1.0150 1.0075	1.0150 1.0075	1.0150 1.0075	1.0150 1.0075	1.0150 1.0075	1.0150 1.0075	1.0000 1.0000	1.0000 1.0000	1.0000 1.0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	2.144.506	1.355.006	789.500	-	94.929	219.929	94.929	94.929	94.929	94.929	94.929	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
	Uitgavenstijging:	19.562		19.562		-	1.025	1.808	2.739	3.688	4.657	5.645	-	-	-	-
	Inkomstenstijging:	32.536		32.536		-	3.299	2.869	4.336	5.825	7.336	8.870	-	-	-	-
	Kasstroom:				-	59.700	170.955	51.247	51.782	52.322	52.864	53.410	-	-	-	-

Rente toerekening:		3.214		3.214		1.522	1.981	714	335	51	444	844	-	-	-	-

Saldo per ultimo: (per 31-12-2027)		166.733	202.933		-	264.155	95.182	44.649	6.798	59.171	112.479	166.733	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		145.152														

Bijlage 10

Concrelit - Steenwijk (complex 42)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Concrelilocatie, Mr. Z. ter Steghestraat**

Projectnummer/FCL 9831_42_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijspeildatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2025
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:		1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	1.860.834	1.568.991	291.843	-	96.725	48.779	48.779	48.779	48.779	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1.0000	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:		1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	1.877.056	1.451.236	425.820	-	85.164	85.164	85.164	85.164	85.164	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom		9.953		9.953		-	976	1.971	2.986	4.021	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		12.968		12.968		-	1.277	2.574	3.890	5.226	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	11.561	36.686	36.988	37.289	37.589	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		3.165		3.165		883	976	709	437	160	-	-	-	-	-	-
--------------------	--	-------	--	-------	--	-----	-----	-----	-----	-----	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)		16.072-	117.755		-	130.199	94.489	58.210	21.358	16.072-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		14.557-														

Bijlage 11

Oosterbroek - Oldemarkt (complex 44)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Oosterbroek Oldemarkt**

Projectnummer/FCL 9831_44_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijspeldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2025
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	2.590.928	1.945.185	645.743	-	199.706	111.509	111.509	111.509	111.509	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1.0000	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	2.593.001	1.393.285	1.199.716	-	239.943	239.943	239.943	239.943	239.943	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		22.752		22.752		-	2.230	4.505	6.825	9.192	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		36.535		36.535		-	3.599	7.252	10.960	14.724	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	40.237	129.803	131.181	132.569	133.966	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		13.876		13.876		4.139	3.869	2.924	1.962	983	-	-	-	-	-	-
--------------------	--	--------	--	--------	--	-------	-------	-------	-------	-----	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)		1.980-	551.900		-	515.802	389.868	261.611	131.004	1.980-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		1.793-														

Bijlage 12

Willemsoord - Willemsoord (complex 46)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Willemsoord uitbreiding**

Projectnummer/FCL 9831_46_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpseldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2025
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0200	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	1.055.766	704.874	350.893	-	78.671	75.590	65.544	65.544	65.544	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1.0000	1.0150	1.0150	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	1.295.210	756.682	538.528	-	155.706	95.706	95.706	95.706	95.706	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:	13.575			13.575		-	1.512	2.648	4.012	5.403	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	14.573			14.573		-	1.436	2.893	4.372	5.873	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	77.035-	20.040-	30.406-	30.521-	30.631-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:	5.450-			5.450-		389-	969-	1.127-	1.363-	1.602-	-	-	-	-	-	-
--------------------	--------	--	--	--------	--	------	------	--------	--------	--------	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)	245.893-	51.808-		-		129.232-	150.241-	181.774-	213.659-	245.893-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)	222.712-															

Bijlage 13

Giethoorn Noord - Giethoorn (complex 52)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Giethoorn noord fase 1 & 2**

Projectnummer/FCL 9831_52_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpseldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2023
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)		realiseren											
					Opdrachten/ verplichtingen											
Totaal	kosten	3.096.212	2.403.186	693.026	-	231.009	231.009	231.009	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)		realiseren											
					Opdrachten/ verplichtingen											
Totaal	opbrengsten	3.924.185	2.792.453	1.131.732	-	377.244	377.244	377.244	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		13.953		13.953		-	4.620	9.333	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		17.061		17.061		-	5.659	11.402	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:						-	146.235-	147.274-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		12.131-		12.131-		2.920-	4.038-	5.173-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	--	---------	--	---------	--	--------	--------	--------	---	---	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2023)		843.212-	389.267-		-	538.422-	689.734-	843.212-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		794.578-														

Bijlage 14

Novac bedrijventerrein - Steenwijk (complex 57)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Novac bedrijventerrein**

Projectnummer/FCL: 9831_57_00
Planeconoom: Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging: 27 jul 2021
Prijspeeldatum: 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2021
Rekenrente: 0,75%
Discontovoet: 2,00%
Kostenstijging: 2,00%
Opbrengstenstijging: 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:		1,0075	1,0075	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	2.619.359	2.584.038	35.322	-	35.322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:		1,0075	1,0075	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	2.619.594	2.619.594	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:				-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:				-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	35.322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:				267-	267-	267-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)				501-	35.556-	501-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)				491-												

Bijlage 15

Noordermaten - Blokzijl (complex 58)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Noordermaten Blokzijl**

Projectnummer/FCL 9831_58_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpspeeldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2023
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)		realiseren											
					Opdrachten/verplichtingen											
Totaal	kosten	3.140.586	2.574.637	565.949	-	207.776	179.087	179.087	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1.0000	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)		realiseren											
					Opdrachten/verplichtingen											
Totaal	opbrengsten	3.192.231	2.868.018	324.213	-	108.071	108.071	108.071	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		10.817		10.817		-	3.582	7.235	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		4.888		4.888		-	1.621	3.266	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	99.705	72.976	74.984	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:																
		4.602-		4.602-		2.200-	1.469-	933-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2023)		50.318-	293.381-		-	195.877-	124.369-	50.318-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		47.416-														

Bijlage 16

Overhavendijk - Kuinre (complex 61)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Overhavendijk Kuinre**

Projectnummer/FCL 9831_61_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpseldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	1.636.559	1.410.296	226.263	-	113.131	113.131	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	1.637.075	1.557.075	80.000	-	40.000	40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		2.263		2.263		-	2.263	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		600		600		-	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	73.131	74.794	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		1.661-		1.661-		1.101-	561-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	--	--------	--	--------	--	--------	------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		515-	146.779-		-	74.748-	515-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		495-														

Bijlage 17

Boterberg Zuid - Oldemarkt (complex 63)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Botenberg zuid Oldemarkt**

Projectnummer/FCL 9831_03_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijspeildatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2038
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Code ECL	Omschrijving kosten		Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	
							2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Totaal	kosten		2.933.116	2.424.441	508.675	-	29.562	29.562	29.562	29.562	29.562	29.562	29.562	29.562	21.860	21.860	21.860	21.860	21.860	32.576	32.576	32.576	32.576	32.576
Opbrengsten				% opbrengstenstijging		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	
Code ECL	Omschrijving opbrengsten		Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	
							2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Totaal	opbrengsten		3.101.211	1.428.946	1.672.265	-	111.803	111.803	111.803	111.803	111.803	111.803	111.803	111.803	-	-	-	-	-	155.568	155.568	155.568	155.568	155.568
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																								
			97.643		97.643	-	591	1.194	1.809	2.437	3.077	3.730	4.395	3.753	4.265	4.787	5.320	5.864	9.565	10.407	11.267	12.144	13.038	
			48.393		48.393	-	1.677	3.379	5.107	6.861	8.641	10.447	12.281	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
						-	82.242	83.329	84.427	85.539	86.666	87.806	88.960	90.127	25.613	26.125	26.648	27.181	27.724	113.427	112.584	111.724	110.848	109.953
Rente toerekening:																								
			69.070		69.070		7.466	6.905	6.332	5.747	5.148	4.537	3.912	3.274	2.623	2.835	3.052	3.275	3.503	3.737	2.915	2.092	1.270	448
Saldo per ultimo: (per 31-12-2038)																								
			49.775	995.495	-	920.719	844.297	766.202	686.409	604.892	521.623	436.575	349.722	377.958	406.918	436.617	467.073	498.300	388.610	278.941	169.308	59.730	49.775	
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)																								
			34.859																					

Bijlage 18

Molenkampen III - Sint Jansklooster (complex 66)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Molenkampen III**

Projectnummer/FCL: 9831_66_00
 Planeconoom: Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging: 27 jul 2021
 Prijspeldatum: 1 jan 2021
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2023
 Rekenrente: 0,75%
 Discontovoet: 2,00%
 Kostenstijging: 2,00%
 Opbrengstenstijging: 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	2.323.404	1.804.453	518.952	-	211.052	153.950	153.950	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1.0000	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	2.483.878	1.819.858	664.020	-	221.340	221.340	221.340	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		9.299		9.299		-	3.079	6.220	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		10.010		10.010		-	3.320	6.690	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	10.288-	67.631-	67.861-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:																
		1.011-		1.011-		116-	194-	702-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2023)		162.197-	15.406-		-	25.809-	93.634-	162.197-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		152.842-														

Bijlage 19

Weg van Rollecate - Vollenhove (complex 67)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Weg van Rollecate Vollenhove**

Projectnummer/FCL 9831_67_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 27 jul 2021
Prijpseldatum 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2023
Rekenrente 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1.0075	Nog te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	1.803.585	1.703.733		99.853	-	48.411	25.721	25.721	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1.0000	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1.0075	Nog te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	1.804.344	1.539.360		264.984	-	88.328	88.328	88.328	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		1.554		1.554		-	514	1.039	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		3.995		3.995		-	1.325	2.670	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:						-	39.917	63.418	64.238	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:						2.650		2.650	1.233	943	474	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2023)		550-	164.373		-	125.689	63.214	550-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)		518-														

Bijlage 20

Scheerwolde - Scheerwolde (complex 68)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Scheerwolde**

Projectnummer/FCL: 9831_68_00
Planeconoom: Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging: 27 jul 2021
Prijspeildatum: 1 jan 2021
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2021
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2023
Rekenrente: 0,75%
Discontovoet: 2,00%
Kostenstijging: 2,00%
Opbrengstenstijging: 1,50%

Projectcontroller

Financiën

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1.0000	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	kosten	851.631	774.787	76.844	-	41.456	19.174	16.215	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1.0000	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
				% rente:	1.0075	1.0075	1.0075	1.0075	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Totaal	opbrengsten	932.368	560.144	372.224	-	161.075	145.575	65.575	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		1.039		1.039		-	383	655	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		4.166		4.166		-	2.184	1.982	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	119.619-	128.201-	50.687-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:																
		2.103		2.103		1.610	725	231-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2023)																
		81.761-	214.643	-		96.634	30.843-	81.761-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2021)																
		77.045-														



MIJN
STEENWIJKERLAND

Colofon

Dit is een uitgave van:
de gemeente Steenwijkerland
Team Vastgoed en Ontwikkeling
Postbus 162, 8330 AD Steenwijk
info@steenwijkerland.nl

Vormgeving
Teresa Jonkman Grafische vormgeving (BNO)

September 2021

www.steenwijkerland.nl

