



Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2023 (MPG 2023)



Inhoud

Inleiding	4
1. Actuele ontwikkelingen	5
1.1. Actualisatie grondexploitaties	5
1.2. Overzicht en verloop boekwaarde	6
1.3. Af te sluiten grondexploitaties	7
1.4. Tussentijdse winstneming	7
1.5. Voorzieningen.....	8
1.6. Begrotingswijziging 2023.....	8
1.7. Risicoprofiel grondexploitaties	8
1.8. Prognoses gronduitgifte.....	9
2. Bouwgronden in exploitatie uitleggebieden	11
2.1. Danninge Erve Zuid II.....	11
2.2. Nieuwveense Landen Fase 1.....	12
3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties	14
3.1. Kop van Noordpoort.....	14
3.2. Vledder BC.....	16
4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerreinen	17
4.1. Noord III-IV	17
4.2. Oevers D.....	19
4.3. Oevers E	20
4.4. Blankenstein	21

Inleiding

Doel meerjarenperspectief

In dit Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) zijn alle grondexploitaties van de gemeente Meppel samengevoegd en geactualiseerd per 1-1-2023. De belangrijkste doelstelling van het MPG is om een doorkijk te geven van de financiële effecten binnen de grondexploitaties voor de komende jaren.

Aan de hand van de uitkomsten van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties worden de voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties opnieuw vastgesteld en wordt de hoogte van de (tussentijdse) winstnemingen voor grondexploitaties met een positieve resultaatprognose bepaald.

In het kader van de beheersing van het risicoprofiel van de grondexploitaties maakt een externe risicoanalyse opnieuw onderdeel uit van de jaarlijkse herziening. In de jaarstukken van de gemeente Meppel is het gevoerde grondbeleid verantwoord.

Stand van zaken

Per 1-1-2023 heeft de gemeente Meppel 8 actieve grondexploitaties, oftewel 'bouwgronden in exploitatie' (BIE), zijnde:

- Blankenstein;
- Noord III-IV;
- Oevers D;
- Oevers E;
- Het Vledder;
- Kop van Noordpoort;
- Danninge Erve Zuid Fase 2 Nijeveen;
- Nieuwveense Landen (bestaande uit 11 deel grondexploitaties).

Dat is één actieve grondexploitatie minder dan per 1 januari 2022.

Per 31-12-2022 is namelijk de grondexploitatie Noord II afgesloten.

Leeswijzer

In het eerste deel van het MPG worden de actuele ontwikkelingen in de grondexploitaties op totaalniveau gepresenteerd. In het tweede deel van deze rapportage wordt per project een toelichting gegeven op het verloop van de grondexploitatie aan de hand van de volgende onderdelen: projectbeschrijving, voortgang en risico's. Daarbij wordt in afzonderlijke hoofdstukken ingegaan op de ontwikkellocaties voor de uitleglocaties, de binnenstedelijke ontwikkeling en de bedrijventerreinen in Meppel.

1. Actuele ontwikkelingen

1.1. Actualisatie grondexploitaties

Resultaat grondexploitaties 2022

In onderstaande tabel is het resultaat van de grondexploitaties over het afgelopen boekjaar weergegeven, zoals is opgenomen in de jaarstukken 2022.

Resultaat grondexploitaties over boekjaar 2022 bedragen x € 1.000	Resultaat 2022
Af te sluiten grondexploitatie: Noord II	€ 689
Terug te storten winstneming	€ 299-
Te nemen tussentijdse winst	€ 161
Mutaties (verlies)voorzieningen	€ 821-
Totaal resultaat grondexploitaties 2022	€ 270-

De grondexploitatie Noord II is per 31 december 2022 afgesloten met een positief resultaat van € 689.000.

De tussentijdse winstneming, deze bestaat uit de terug te storten en nog te nemen winst over het boekjaar 2022, komt per saldo uit op een negatief resultaat van € 138.000. De grondexploitaties Nieuwveense Landen en Oevers E kennen een negatieve bijstelling van samen € 299.000. Op de grondexploitaties Danninge Erve en Oevers D wordt een positief resultaat geboekt van samen € 161.000. Voor de nog lopende grondexploitaties met een negatieve resultaatverwachting is de verliesvoorziening verhoogd met € 821.000. Op het totaal van de grondexploitaties levert dit een negatief resultaat op van afgerond € 270.000.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van voorgaand jaar worden onder andere veroorzaakt door:

- onzekere marktomstandigheden;
- de grondprijzen blijven nagenoeg gelijk aan 2022;
- krapte op de arbeidsmarkt, prijsstijging materialen, leveringsproblemen en stikstofproblematiek zorgen voor een kostenstijging, welke op de middellange termijn weer afvlakt;
- het afsluiten van de grondexploitatie Noord II.

Saldo meerjarenperspectief

Het totaalsaldo van de grondexploitaties kwam vorig jaar, per 01-01-2022 uit op afgerond € 14,6 mln. positief op NCW - basis (netto contante waarde). Het geactualiseerde saldo per 01-01-2023 bedraagt afgerond € 2,6 mln. positief op NCW - basis. In navolgende tabel wordt het verwacht eindresultaat per grondexploitatie gepresenteerd.

Prognose bouwgronden in exploitaties (op basis van NCW) bedragen in x € 1.000			
Bouwgrond in exploitatie	GREX resultaat 31-12-2022	GREX resultaat 31-12-2021	Vershil
Positief resultaat			
Danninge Erve Zuid II	€ 454	€ 666	€ 212-
Kop van Noordpoort	€ -	€ 353	€ 353-
Nieuwveense Landen fase 1	€ 2.053	€ 7.228	€ 5.175-
Noord II	€ 5.570	€ 5.284	€ 287
Noord III/IV	€ 2.404	€ 8.056	€ 5.652-
Oevers D	€ 2.842	€ 2.859	€ 16-
Oevers E	€ 561	€ 645	€ 84-
Subtotaal	€ 13.885	€ 25.090	€ 11.205-
Negatief resultaat			
Kop van Noordpoort	€ 601-	€ -	€ 601-
Blankenstein B	€ 2.998-	€ 2.905-	€ 93-
Het Vledder BC (exploitatie)	€ 7.665-	€ 7.539-	€ 126-
Subtotaal	€ 11.265-	€ 10.444-	€ 821-
Totaal	€ 2.620	€ 14.646	€ 12.026-

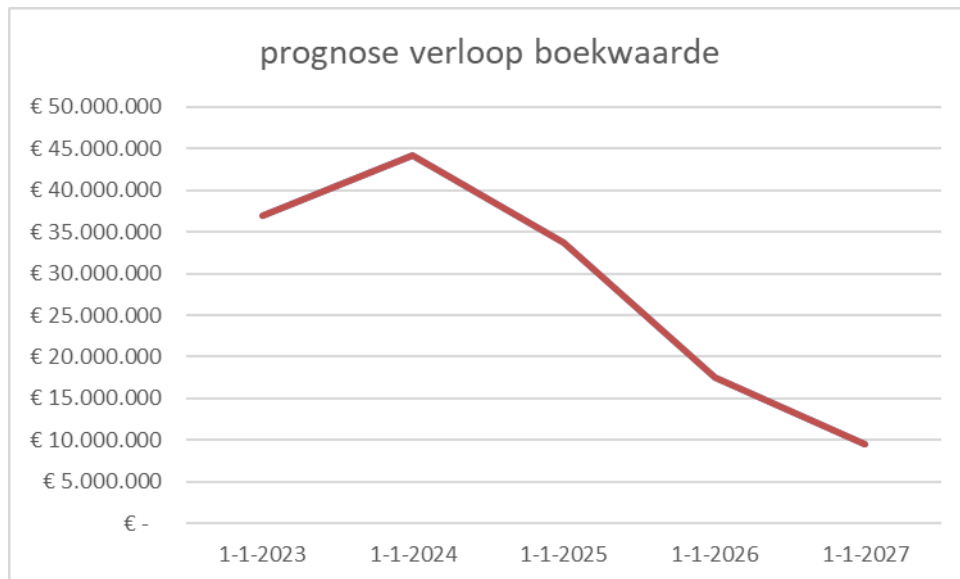
Er is een splitsing gemaakt tussen verlies- en winstgevende grondexploitaties. Voor de verliesgevende grondexploitaties wordt een tekort van afgerond € 11,265 mln. voorzien. Voor winstgevende exploitaties wordt per 1-1-2023 een positief resultaat verwacht van totaal € 13,885 mln. Hierop is in de afgelopen jaren € 8,037 mln. tussentijdse winst genomen. Dit is inclusief het resultaat op de grondexploitatie Noord II die per 31-12-2022 is afgesloten.

1.2. Overzicht en verloop boekwaarde

Per saldo zijn in 2022 meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd, maar zijn ook winstnemingen gedaan. Hierdoor is de totale boekwaarde gestegen van afgerond € 42,4 miljoen per 31-12-2021 naar € 48,0 miljoen per 31-12-2022. Als de boekwaarde wordt gecorrigeerd met de verliesvoorziening, bedraagt de totale boekwaarde afgerond € 37 miljoen (netto). In de volgende tabel wordt het overzicht van de boekwaarde per project weergegeven.

bedragen x € 1.000	Boekwaarde 1-1-2022	Investerings	Inkomsten	Mutatie voorzienin g	Mutaties winstneming	Boekwaarde 31-12-2022
<i>Bouwgrond in exploitatie (BIE)</i>						
Blankenstein B	3.088	1.060	367		0	3.782
Danninge Erve Zuid fase 2	4.035	638	1.614		43	3.101
Kop van Noordpoort	1.734	300	0		0	2.035
Nieuwveense Landen fase 1	13.264	6.369	2.711		-270	16.653
Noord II	-6	54	737		689	-0
Noord III/IV	10.887	896	16		0	11.767
Oevers D	253	1.614	190		118	1.794
Oevers E	2.173	95	372		-29	1.867
Het Vledder BC	7.006	190	15		0	7.180
Totaal gronden in exploitatie	42.434	11.216	6.023	0	551	48.178
Voorziening grondexploitatie	-10.444			-821		-11.265
Totaal gronden	31.990	11.216	6.023	-821	551	36.913

De meerjarenprognose gaat uit van de verwachting dat de totale boekwaarde (na verrekening met de verliesvoorziening) het komend jaar zal oplopen, vooral door de grondverwerving en bouw- en woonrijpmaken in Nieuwveense Landen. De jaren daarna zal de boekwaarde afnemen door de uitgifte van bouwgronden en het afsluiten van bouwgronden in exploitatie (BIE's). De onderstaande grafiek geeft het verloop van de boekwaarde weer op basis van de geactualiseerde grondexploitaties.



1.3. Af te sluiten grondexploitaties

Het afsluiten van grondexploitaties is niet wettelijk geregeld. De werkwijze bij de gemeente Meppel is zodanig dat grondexploitatiecomplexen worden afgesloten als de gehele grondexploitatie is afgerond of als de nog te maken kosten te overzien zijn en de afronding van het woonrijpmaken betreffen. Voor de grondexploitatie Noord II zijn de opbrengsten ultimo 2022 volledig gerealiseerd en bedragen de nog te maken kosten circa € 106.000. Dit bestaat uit het woonrijpmaken van een deel langs de in 2022 verkochte kavel. Het eindresultaat van dit complex is verantwoord in de jaarstukken 2022.

1.4. Tussentijdse winstneming

In de jaarrekening moet jaarlijks de tussentijdse winst worden bepaald voor (positieve) grondexploitaties op basis van de zogenaamde 'Percentage of Completion' (POC) -methode. We handelen hiermee conform de BBV -regels aangaande de verantwoording van tussentijdse winsten op grondexploitaties.

In het kader van het voorzichtigheidsbeginsel wordt bij de bepaling van tussentijdse winstrekening gehouden met de projectspecifieke risico's van de betreffende grondexploitatie. In navolgende tabel is berekend welk bedrag in totaal aan tussentijdse winst is genomen tot en met 31-12-2022.

Winstneming bedragen x € 1.000	Winstprognose 31-12-2022	Risicoafslag	Winstprognose na risicoafslag	Kosten (% realisatie)	Opbrengsten (% realisatie)	Totaal tuss. winstneming
Bouwgronden in exploitatie						
Danninge Erve Zuid fase 2	€ 454	€ 65	€ 389	76%	47%	€ 138
Nieuwveense Landen fase 1	€ 2.053	€ 1.972	€ 81	53%	29%	€ 13
Noord II	€ 5.570	€ -	€ 5.570	100%	100%	€ 5.570
Noord III/IV	€ 2.404	€ -	€ 2.404	36%	0%	€ -
Oevers D	€ 2.842	€ 57	€ 2.785	98%	74%	€ 2.025
Oevers E	€ 561	€ 5	€ 556	86%	61%	€ 291
Totaal	€ 13.885	€ 2.100	€ 11.785			€ 8.037

In de jaarrekening 2022 is per saldo afgerond € 551.000 (€ 689.000 - € 299.000 + € 161.000) aan tussentijdse winst genomen, zijnde het verschil tussen reeds genomen winst in de voorgaande jaren (€ 7.486.000) en de totale tussentijdse winstneming op basis van de geactualiseerde berekening (€ 8.037.000). Dit is inclusief de per 31-12-2022 afgesloten grondexploitatie Noord II.

1.5. Voorzieningen

Een voorziening wordt genomen in verschillende situaties:

- als een grondexploitatie verliesgevend is;
- als de verwachting is dat de gemaakte en nog te maken kosten niet kunnen worden terugverdiend, of;
- als de boekwaarde van gronden hoger ligt dan de marktwaarde.

Voorzieningen worden bepaald op basis van de netto contante waarde (Nota Grondbeleid, paragraaf 3.7).

Voorzieningen bedragen x € 1.000	Stand 31-12-2021	Mutaties boekjaar 2022	Stand 31-12-2022
Bouwgronden in exploitatie			
Kop van Noordpoort	€ -	€ 601	€ 601
Blankenstein B	€ 2.905	€ 126	€ 3.031
Vledder BC (exploitatie)	€ 7.539	€ 93	€ 7.632
Totaal	€ 10.444	€ 821	€ 11.265

De hoogte van de voorzieningen wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld op basis van de uitkomsten van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties. De totale voorziening voor het afdekken van geprognosticeerde tekorten op grondexploitaties bedraagt € 11.265.000 en is reeds verwerkt in de jaarrekening over 2022. In 2022 is een voorziening gevormd voor de grondexploitatie Kop van Noordpoort. In de herziening van deze grondexploitatie is geen rekening gehouden met de effecten en bijdrage van de woningbouwimpuls. In 2023 wordt een hernieuwde planopzet uitgewerkt inclusief woningbouwimpuls.

1.6. Begrotingswijziging 2023

De hiervoor vermelde financiële ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de begroting van het jaar 2023. Deze moet dienovereenkomstig worden aangepast. In onderstaande tabel wordt de ramingen inzichtelijk gemaakt voor de uitgaven, inkomsten en het eindsaldo per 31 december van het betreffende jaar.

begrotingswijziging 2023 en 2024 bedragen x € 1.000	Uitgaven 2023	Inkomsten 2023	Mutatie 2023
Danninge Erve Zuid (fase 2)	€ 896	€ 689	€ -208
Kop van Noordpoort	€ 944	€ -	€ -944
Nieuwveense landen (fase 1)	€ 11.020	€ 2.217	€ -8.803
Noord III/IV	€ 945	€ 2.005	€ 1.060
Oevers D	€ 468	€ 8.892	€ 8.424
Oevers E	€ 419	€ 1.069	€ 650
Vledder BC (exploitatie)	€ 921	€ 283	€ -639
Totaal	€ 17.637	€ 17.178	€ -459

1.7. Risicoprofiel grondexploitaties

Op grond van de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen (2013) is in januari 2023 door een extern adviesbureau een risicoanalyse voor de grondexploitaties uitgevoerd. De risico's zijn voor alle projecten afzonderlijk in beeld gebracht, waarbij onderscheid is gemaakt tussen algemene en projectspecifieke risico's. De meeste aandacht is uitgegaan naar de financiële risico's en de beheersing daarvan voor het plan Nieuwveense Landen dat de grootste grondexploitatie is van de gemeente Meppel. De risico's in de projecten liggen in lijn met de risico's uit 2022.

Risicoprofiel neemt toe

De marktomstandigheden zijn onzeker. De grondprijzen blijven nagenoeg gelijk aan 2022. Krapte op de arbeidsmarkt, prijsstijging materialen, leveringsproblemen en stikstofproblematiek zal op korte termijn zorgen voor een kostenstijging, welke op de middellange termijn weer afvlakt.

Het risicoprofiel is over de gehele linie toegenomen. Dit komt door de onzekerheid in kosten en opbrengsten stijging op de langere termijn, met name voor de grondexploitaties met een langere looptijd.

De grondexploitatie resultaten voor woningbouwlocaties binnen Nieuwveense Landen fase 1 zijn hierdoor aanzienlijk afgenomen. Ook voor Noord III/IV en de kop van Noordpoort is het geprognostiseerde resultaat verlaagd. Voor de Kop van Noordpoort leidt dit zelfs tot het treffen van een voorziening. Kanttekening hierbij is dat voor de Kop van Noordpoort in 2023 een herziening wordt verwacht in verband met subsidie woningbouwimpuls (versnelling woningbouw) en de subsidie mobiliteitsgelden (infrastructuur). Voor Noord III/IV wordt de verlaging van het resultaat veroorzaakt door een aanpassing in de fasering.

Risicobuffer grondexploitaties

De kwantitatieve risicoberekening is op twee manieren uitgevoerd conform de Nota Risicomanagement van de gemeente Meppel. Volgens de Monte Carlo -methode moet een risicoreservering van € 11,24 mln. worden aangehouden. Volgens de IFLO -methode is een risicoreservering van € 11,29 mln. vereist. Indien rekening wordt gehouden met de verwachte positieve resultaten binnen de grondexploitatie dan zou een risicoreservering van € 6,1 mln. volstaan.

Overeenkomstig de Nota Risicomanagement dient het hoogste bedrag van € 11,29 mln. aangehouden te worden.

1.8. Prognoses gronduitgifte

Woningbouw

Op 22 december 2022 heeft de gemeenteraad de bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie vastgesteld.

Voor de bouw, c.q. verstedelijkingsopgave wordt gekozen voor een stevige groeiambitie.

Door niet uit te gaan van autonome groei, maar van stevige groei, wordt ervoor gekozen om de bovenkant van de bandbreedte van de woningbehoefte uit het woningmarktonderzoek d.d. 7 december 2021, uitgevoerd door Companen, aan te houden. Dit betekent een autonome groei van 175 woningen per jaar met daarbovenop een (potentiële) aanvullende groei van 160 tot 190 woningen per jaar.

Verder willen we het bouwtempo waar mogelijk versnellen. In de praktijk zijn wij hier al mee bezig. Zo willen wij het bouwtempo in Nieuwveense Landen verhogen van circa 110 à 120 woningen per jaar naar 160 woningen per jaar. Dit doen wij door meerdere deelgebieden met verschillende woonmilieus in Nieuwveense Landen gelijktijdig op de markt te ontwikkelen.

Om stevig te kunnen groeien en het bouwtempo te versnellen willen wij focus aanbrengen in ontwikkellocaties. Het gaat daarbij vooral om grootschalige woningbouwlocaties in Meppel, te weten Nieuwveense Landen, Noordpoort en over een paar jaar mogelijk het Stationsgebied. Daarnaast gaat het om locaties in de Binnenstad.



Bedrijventerreinen

De gemeente Meppel kent een aantal bedrijventerreinen waar nog grond wordt uitgegeven:

- Blankenstein B, kantoren en perifere detailhandel en lichte bedrijvigheid;
- Kop van Noordpoort, woon-werk kavels;
- Noord III-IV;
- Oevers D: watergebonden bedrijvigheid (NIT)/zwaardere industrie met lichte bedrijvigheid aan de randen;
- Oevers E: (woon)werkkavels.

De bedrijventerreinen Noord III-IV en de Kop van Noordpoort moeten nog bouwrijp worden gemaakt. Noordpoort is in 2022 vanwege de toekenning van de Woningbouwimpuls (WBI) gewijzigd van een toekomstig gemengd gebied van wonen, werken en recreëren gewijzigd in een transformatiegebied waar in hoofdzaak woningen gebouwd gaan worden. De bedrijven in dit gebied zullen op termijn moeten plaatsmaken voor woningen.

Voor het plangebied Noord III is in 2022 het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Voor Noord IV is een gebiedsproces in voorbereiding dat moet leiden tot een omgevingsprogramma in 2023, waarbij de mogelijkheden voor de vestiging van een themapark worden onderzocht.

In 2022 hebben op Blankenstein, Noord II, Oevers D en Oevers E verkopen plaatsgevonden. Voor meerdere locaties is concrete belangstelling voor bedrijfskavels en zijn reserveringsovereenkomsten afgesloten.

Per 1-1-2023 is op bovengenoemde vier bedrijventerreinen nog beperkt bouwgrond beschikbaar. De vraag van bedrijven is zo hoog dat het ernaar uit ziet dat deze snel is uitverkocht. Op het moment van schrijven zijn de ontwikkelingen op dit vlak als volgt:

- Blankenstein: de bouwrijpe kavels 1 t/m 7 zijn allemaal verkocht. Er is nog circa 1,1ha niet bouwrijpe grond beschikbaar. De werkzaamheden voor bouwrijp maken zijn inmiddels gestart en naar verwachting kunnen de resterende kavels in 2023 worden uitgegeven.
- Oevers D (=NIT: nat industrieterrein): hier is begin 2022 voor de resterende 8,2 ha bedrijfsground een koopovereenkomst gesloten. De levering ervan vindt naar verwachting plaats in 2023. Daarmee is ook dit bedrijventerrein in 2023 volledig uitverkocht.
- Oevers E: hier zijn nog enkele kavels woon-werk beschikbaar, waarvoor ook al een aantal reserveringen is verstrekt.

2. Bouwgronden in exploitatie uitleggebieden

2.1. Danninge Erve Zuid II

Beschrijving

Voor het plan Danninge Erve Zuid II is het bestemmingsplan in 2014 onherroepelijk geworden. Dit uitbreidingsplan, aan de zuidzijde van Nijeveen, biedt ruimte voor de bouw van circa 120 grondgebonden woningen. De totale bouwlocatie is in het verleden al volledig door de gemeente verworven.

Voortgang

De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 2028. De woningbouw vordert gestaag met gemiddeld 10 woningen per jaar. In 2022 zijn nagenoeg alle kavels aan De Ryge en De Diek verkocht. De zuidelijke parkeerplaatsen aan De Ryge zijn definitief ingericht. Er is een bouwweg aangelegd in fase 3. De kavels aan De Ryge en De Diek zijn nagenoeg allemaal verkocht en eind 2022 is daar gestart met de bouw van een aantal woningen. De verkaveling van deelgebied 3 is herzien zodat beter wordt ingespeeld op de woningvraag, zijnde (sociale) huur en koopwoningen in het goedkope segment. In 2023 wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Bij de herziening 2023 is hier dan ook nog geen rekening mee gehouden.

Risico's

Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 2 jaar.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

2012 - 2028

Bestemming

Woningbouw

Oppervlakte plangebied

ca. 10 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 5,8 ha.

Uitgegeven per 1-1-2023

ca. 2,8 ha.

Verwacht eindresultaat

€ 454.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2023

Tussentijdse winstneming

€ 138.000



2.2. Nieuwveense Landen Fase 1

Beschrijving

Nieuwveense Landen betreft de ontwikkeling in twee fasen van een duurzame woonwijk met ruim 2.000 woningen en bijbehorende voorzieningen aan de noordkant van Meppel. Voor de eerste fase van het plangebied, die bestaat uit de realisatie van in totaal circa 1.475 kavels/woningen, is een grondexploitatie opgesteld.

Eind 2017 is het stedenbouwkundig plan geactualiseerd en is de fasering van de grondexploitatie aangepast, waardoor de looptijd van de eerste fase is teruggebracht naar 10 jaar conform de geldende BBV-regels. In 2020 is voor het gehele plangebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Deze is onherroepelijk geworden in 2021.

Centrum Wonen 1 en Broeklanden 4 zijn volledig uitgegeven en volop in aanbouw. Na bouw van de woningen worden deze woonbuurten gefaseerd woonrijp gemaakt.

Voortgang

In 2022 zijn beeldkwaliteitsplannen vastgesteld voor de deelgebieden Parkwonen 3/4/5 en Centrumwonen 4. In laatstgenoemd deelgebied is Woonconcept in 2022 gestart met de bouw van 32 sociale huurwoningen. De eerste woningen in Broeklanden 2/5 (Weideblick) zijn in december 2022 opgeleverd door de gebiedsontwikkelaar.

Er is gewerkt aan planvorming voor het deelgebied Boshoven. Dit heeft geleid tot een intentieovereenkomst voor de bouw van 25 small villa's in dit deelgebied en de ontwikkeling van diverse plannen in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Ook is gestart met de uitwerking van de deelgebieden Centrumwonen 2 en Centrumwonen 5. Deze deelgebieden zullen ruimte bieden aan respectievelijk sociale woningbouw, een Knarrenhof en een woonvoorziening voor Cosis.

In samenwerking met de schoolbesturen wordt gewerkt aan een Programma van Eisen voor de basisscholen in Nieuwveense landen. In 2023 is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst voorzien tussen de schoolbesturen en de gemeente Meppel.

In 2022 is gestart met de uitvoering voor de hoofdontsluiting van Nieuwveense Landen. De werkzaamheden zullen in 2023 worden afgerond. Maatregelen op het provinciale wegennet vragen meer voorbereidingstijd, waardoor de uitvoering later dan 2023 zal plaatsvinden.

Risico's

De risico's met de grootste financiële impact en de belangrijkste specifieke projectgebonden risico's zijn hieronder uiteen gezet.

- *Stijging verwervingskosten*
Er bestaat op basis van het taxatierapport een kans dat de inbrengwaarde per m² stijgt voor *alle deelgebieden waar nog grond moet worden ingebracht*.
- *Hoofdinfrastructuur aansluiting N371 op N375*
Er bestaat in deelgebied Hoofdinfrastructuur nog onduidelijkheid over de beste optie om de N371 aan te sluiten op de N375. Dit kan resulteren in meerkosten.
- *Risico op zelfrealisatie Broeklanden 3*
Er is een risico op zelfrealisatie van deelgebied Broeklanden 3, waardoor de winstpotentie bij de grondeigenaar komt te liggen.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode fase 1

2013 - 2029

Bestemming

Woningbouw, woon/werkkavels en maatschappelijke voorzieningen

Oppervlakte plangebied

ca. 121 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 44,7 ha.

Uitgeefbaar aantal woningen

ca. 1.475 kavels/woningen

Uitgegeven per 1-1-2023

590 kavels

Verwacht eindresultaat

€ 2.053.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2023

Tussentijdse winstneming

€ 13.000



3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties

3.1. Kop van Noordpoort

Beschrijving

Om de woningbouw een impuls te geven is in de raadsvergadering van 17 juni 2021 voor de Kop van Noordpoort een grondexploitatie vastgesteld. Het gebied is de schakel tussen Nieuwveense Landen en de historische binnenstad. Dit gebied moet het visitekaartje van Meppel worden (een mooie entree). Om het centrum goed bereikbaar te houden is de ontsluiting van de noordkant belangrijk. De insteek is om het gebied (Oude Vaart, Steenwijkerstraatweg en Noordpoort) te transformeren naar wonen, werken en recreëren.

Het kanaal wordt daarbij zichtbaar en beleefbaar gemaakt met openbare kades, (voetgangers)bruggen langs en over het kanaal. Bebouwing moet een mix worden van wonen, werken en recreëren waardoor er een levendig, aangenaam en bedrijvig gebied ontstaat. Hierbij wordt rekening gehouden met de Meppeler maat: contrast tussen groot & klein met veel variatie in beeld en ruimte om flexibel functies in te passen.

Voortgang

In 2022 heeft de nadruk gelegen op het geven van een impuls aan de gebiedsontwikkeling door initiatieven te stimuleren door gemeentelijke eigendommen in ontwikkeling te brengen. Hiermee zal Noordpoort een bijdrage gaan leveren aan de woningbouwimpuls.

De gemeente heeft in 2022 een aanvraag gedaan in het kader van de 4^e tranche van de woningbouwimpuls (WBI). Eind 2022 heeft de gemeente ca. € 6 miljoen aan subsidie ontvangen om de woningbouw in Noordpoort te versnellen.

Daarnaast is in het najaar 2022 € 28,4 miljoen aan mobiliteitsgelden toegekend. Dit wordt in 2023 nader uitgewerkt en zal leiden tot een herziening van deze grondexploitatie.

Risico's

In de Kop van Noordpoort doen zich verschillende risico's voor welke voor een groot gedeelte de benodigde risicoreservering bepalen.

- *Hydrologische situatie*

Er zijn nog onzekerheden rondom de aanpak van de hydrologische situatie. Zo zijn de kosten van waterberging en waterafvoer nog niet duidelijk. Daarnaast is het rioleringsplan nog niet gereed.

- *Meerkosten bodemsanering*

Er liggen mogelijk nog funderingsresten in de grond. Afhankelijk van de aanwending van functies binnen het plangebied kunnen de kosten voor sanering nog oplopen.

- *Onzekerheid afzetbaarheid*

Er zijn nog onzekerheden omtrent de afzetbaarheid van de woningen die gerealiseerd worden in Noordpoort. Helemaal met het oog op het nabijgelegen Nieuwveense Landen waar ook nog woningen worden afgezet.

- *Lagere grondprijzen*

De grondprijzen waarmee in de grondexploitatie van Kop van Noordpoort is gerekend, liggen momenteel boven de prijzen in de grondprijzennota. Wanneer aangesloten wordt op de prijzen uit deze nota zullen inkomsten voor Noordpoort lager uitvallen.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

2021-2030

Bestemming

Bedrijventerrein en woningbouw

Oppervlakte plangebied

5,0 ha

Uitgeefbaar gebied

2.2 ha

Uitgegeven per 1-1-2023

Verwacht eindresultaat

€ -601.000 (**negatief**) op NCW-basis per 01-01-2023



3.2. Vledder BC

Beschrijving

De herontwikkeling van Het Vledder betreft een inbreidingslocatie in de binnenstad van Meppel. Deze is via een openbare aanbestedingsprocedure in 2006 gegund aan een bouwcombinatie die inmiddels is overgegaan in TBI Koopmans. Het oorspronkelijke plan voorzag in de bouw van circa 170 woningen, 2 supermarkten, een (gebouwde) parkeervoorziening en een bioscoop. Na de realisatie van de eerste fase heeft het project vervolgens stilgelegen als gevolg van de economische crisis. Over met name het commerciële programma en de inrichting van het openbaar gebied is opnieuw onderhandeld. Dit heeft medio 2018 geleid tot een aangepast plan met een kleiner aantal woningen, minder detailhandel en zonder bioscoop. Hierdoor kon ook het parkeren op maaiveld worden opgelost. Op 15 november 2018 is het nieuwe bestemmingsplan met de aangepaste, grootschalige inbreiding vastgesteld door de gemeenteraad. De ontwikkelaar realiseert de bouwplannen, en de gemeente zorgt nu voor de definitieve inrichting van het openbaar gebied.

Voortgang

In 2022 is gestart met de bouw van de laatste fase. Het gaat om grondgebonden woningen en een appartementencomplex (Stokerij) langs de Gasgracht. Volgens de laatste planning zijn deze in april/mei 2023 gereed. Na de bouw kan de omliggende openbare ruimte worden aangelegd. Het project wordt naar verwachting in 2023 afgerond.

De provincie Drenthe heeft circa € 800.000 beschikbaar gesteld als bijdrage in de afronding van de herstructurering van het gebied. Deze subsidie is vooral bedoeld voor de afronding van Het Vledder, onder andere voor de aanleg van veilige fietsroutes vanaf de fietstunnel naar de binnenstad. Het openbaar gebied kan daardoor op een hoog kwaliteitsniveau door de gemeente worden ingericht. Afronding van deze ontwikkeling staat gepland in 2023.

Risico's

Doordat de bouwgrond in dit project al is afgezet, is het grootste risico dat nog aanwezig is, de kosten van het woonrijp maken.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

2014 - 2023

Bestemming

Woningbouw en commerciële voorzieningen

Oppervlakte plangebied

ca. 3,7 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 1,8 ha.

Uitgegeven per 1-1-2023

ca. 1,8 ha.

Verwacht eindresultaat

€ - 7.665.000 (**negatief**) op NCW-basis per 01-01-2023



4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerreinen

4.1. Noord III-IV

Beschrijving

De gemeenteraad heeft op 17 juni 2021 de grondexploitatie voor de ontwikkeling van Noord III en IV en het daarbij behorend plan van aanpak vastgesteld. De gemeente gaat het gebied ten noorden van Meppel ontwikkelen. Daarvoor is grond aangekocht en is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op een aantal percelen met een agrarische bestemming.

Met deze strategische aankoop van de gronden voor Noord IV en de vestiging van de Wvg is ruimte voor duurzame en economische ontwikkeling op langere termijn. Het gebied heeft voornamelijk agrarische bestemming, het is de ambitie om hier andere functies aan toe te voegen (puzzelstukjes). De hoofdlijn is een bedrijventerrein, waarbij wordt gedacht aan ondergeschikt wonen, natuur, water en toeristische en recreatieve functies.

Voortgang

Voor Noord IV is een gebiedsproces in voorbereiding dat moet leiden tot een om een omgevingsprogramma in 2023, waarbij de mogelijkheden voor de vestiging van een themapark wordt onderzocht. Een ander vraagstuk die we bij de ontwikkeling van Noord IV willen verkennen is, of en zo ja, onder welke voorwaarden het mogelijk is om de opwekking van windenergie mogelijk te maken.

Voor Noord III zijn de gronden eind 2021 aangekocht. In 2022 is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Er is in 2022 samen met de provincie Drenthe en Prorail onderzoek gedaan naar een mogelijke verbinding tussen de bedrijventerreinen Noord II en Noord III, gecombineerd met het opheffen van overwegen. Dit onderzoek zal in 2023 nader uitgewerkt worden.

Risico's

Vanuit Noord III dient financiële en planologische ruimte gereserveerd te worden voor een ongelijkvloerse verbinding tussen Noord II en Noord III. Momenteel staat deze reservering voor 2,5 miljoen in de grondexploitatie. Het risico is aanwezig dat bijdragen van derden wegvallen. Dit kan tot gevolg hebben dat er óf meer gereserveerd wordt, óf de spoortunnel niet wordt gerealiseerd. In dat geval komt deze 2,5 miljoen deels vrij. Een deel van deze 2,5 miljoen zal dan in de grondwaarde gaan zitten en elders moet een calamiteitenontsluiting gerealiseerd worden.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

2021-2031

Bestemming

Bedrijventerrein

Oppervlakte plangebied

46,4 ha

Uitgeefbaar gebied

31,6 ha

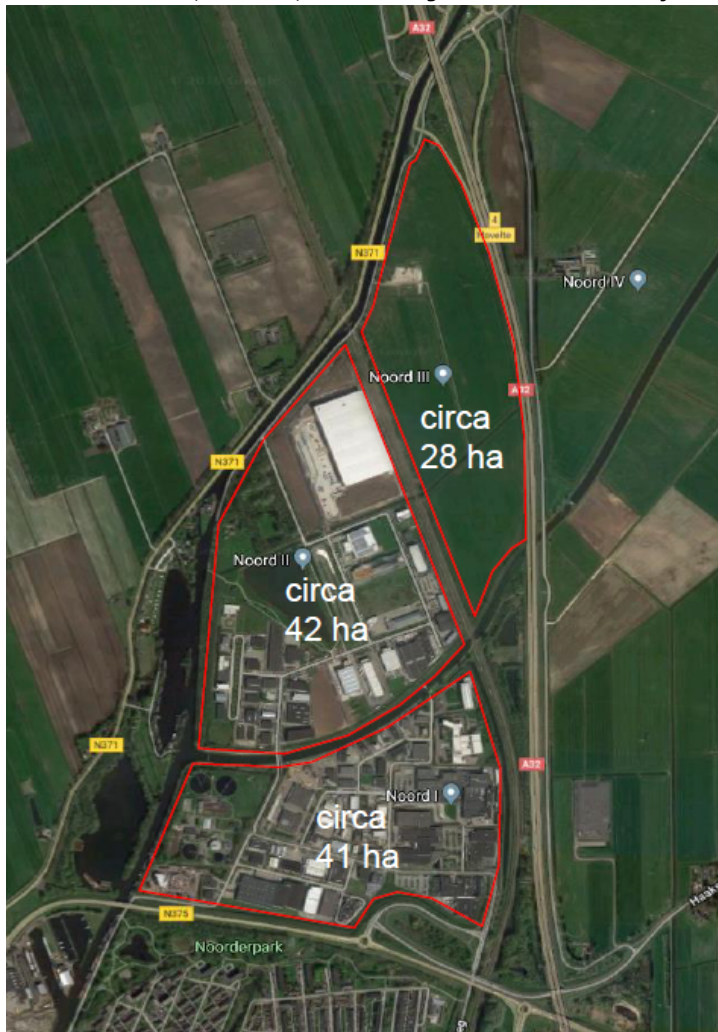
Uitgegeven per 1-1-2023

-

Verwacht eindresultaat

€ 2.404.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2023

Overzicht Noord I, II en III, Noord IV ligt aan de Noordoostzijde



4.2. Oevers D

Beschrijving

Oevers D is een 'nat' bedrijventerrein dat is gelegen aan diep vaarwater met kadevoorzieningen. Het bedrijventerrein is hoofdzakelijk bestemd voor watergebonden bedrijvigheid. Daarnaast zijn er ook 'droge locaties'. Dit zijn de zichtlocaties langs de N375 die geschikt zijn voor reguliere bedrijvigheid en/of zogenaamde ABC-goederen die niet afhankelijk zijn van de ligging aan vaarwater of kadefaciliteiten.

In april 1998 is voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein de Publiek-Private Samenwerking (PPS) tussen de gemeente Meppel, Royal Haskoning en KWS van start gegaan, welke is verlengd tot 31 december 2023.

Voortgang

In 2022 is de laatste kavel op de autoboulevard verkocht. Voor de resterende kavels, samen circa 8,2 ha, is een koopovereenkomst gesloten, waarvan de daadwerkelijke verkoop in 2023 is voorzien. In 2022 is het laatste stuk damwand gerealiseerd. Alle nog uit te geven gronden zijn fiscaal bouwrijp. Het terrein is ook al grotendeels woonrijp gemaakt. Zodra de laatste kavels zijn verkocht wikkelen partijen de laatste zaken af.

Risico's

Bij de verlenging van de PPS in 2018 is de kostenraming geactualiseerd en taakstellend gemaakt. De raming wordt alleen nog jaarlijks gecorrigeerd met de werkelijke indexatie. Daarmee zijn de risico's beperkt tot de verkoop van 8,2 ha bouwgrond dat voornamelijk is gelegen aan de havenkade, waarvoor een koopovereenkomst is gesloten. Er bestaat echter een risico dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend vanwege bijvoorbeeld de stikstofproblematiek. Op dat moment zal dit gedeelte opnieuw in uitgifte moeten worden gebracht. Dit leidt tot vertraging en toenemende plankosten en rentelasten.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

1998 - 2023

Bestemming

Watergebonden en ondergeschikt 'droog' bedrijventerrein

Oppervlakte plangebied

ca. 52 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 40,5 ha.

Uitgegeven per 1-1-2023

ca. 32,3 ha.

Verwacht eindresultaat

€ 2.842.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2023

Tussentijdse winstneming

€ 2.025.000



4.3. Oevers E

Beschrijving

Oevers E is de laatste uitbreiding van het areaal bedrijventerrein dat grenst aan het centrum van Meppel. Het kenmerkt zich door kleinere kavels vanaf 1.500 m² waar wonen en werken gecombineerd kan worden. Er is lichte bedrijvigheid mogelijk waarbij uitstraling van belang is. Daarom zijn er strikte eisen van toepassing via het beeldkwaliteitsplan. De ontsluiting is uitstekend via de N375. Het bedrijventerrein is vooral geschikt voor groothandel en kleinschalige bedrijvigheid.

Voortgang

In 2022 is 3.302 m² bouwgrond verkocht. Voor Oevers E hebben meerdere partijen interesse getoond, mits de woonverplichting uit het bestemmingsplan zou komen te vervallen. Eind 2022 is het bestemmingsplan voor het schrappen van een deel van de (bedrijfs)woonverplichting op Oevers E in procedure gegaan. Dit geldt niet voor de percelen waar aangrenzend al bedrijfswoningen zijn gebouwd. Op deze percelen blijft de (bedrijfs)woonverplichting. Inmiddels zijn voor in totaal voor circa 2,5 ha. reserveringsovereenkomsten afgesloten.

Risico's

Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar. Daarnaast bestaat een risico op planschadeclaims. Zittende bewoners, die hebben gekozen voor woon-werkkavels, kunnen claims indienen wanneer andersoortige bedrijvigheid landt op Oevers E.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

1998 – 2025

Bestemming

Bedrijventerrein en woon/werkkavels

Oppervlakte plangebied

ca. 13,8 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 7,2 ha.

Uitgegeven per 1-1-2023

ca. 4,3 ha.

Verwacht eindresultaat

€ 561.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2023

Tussentijdse winstneming

€ 291.000



4.4. Blankenstein

Beschrijving

Dit project betreft de laatste fase van het bedrijvenpark Blankenstein. De bestemming is gemengde bedrijfsdoeleinden met een wijzigingsbevoegdheid naar (grootschalige) detailhandel, alleen als uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Voortgang

In de afgelopen jaren zijn gesprekken gevoerd met een aantal bedrijven die een kleinere bouwka­vel zoeken van circa 1.500 m² tot 5.000 m². De gemeente heeft maatwerk in de verkaveling geboden om de verkoop van de resterende gronden op dit terrein weer op gang te brengen. In 2022 is de laatste bouwrijpe kavel verkocht van 3.640 m². Er is nog circa 1,1 hectare niet bouwrijpe grond beschikbaar. De werkzaamheden voor bouwrijp maken voor dit deel zijn in 2022 gestart en naar verwachting kunnen de resterende kavels in 2023 worden uitgegeven.

Risico's

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van Blankenstein zijn grotendeels al gemaakt. Er bestaat een risico op vertraging van maximaal 1 jaar voor de helft van het nog uit te geven gebied.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

1999 – 2024

Bestemming

Kantoren, perifere detailhandel en (lichte) bedrijvigheid

Oppervlakte plangebied

ca. 11,6 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 8,2 ha.

Uitgegeven per 1-1-2023

ca. 6,8 ha.

Verwacht eindresultaat

€ - 2.998.000 (**negatief**) op NCW-basis per 01-01-2023

Tussentijdse winstneming

€ -

