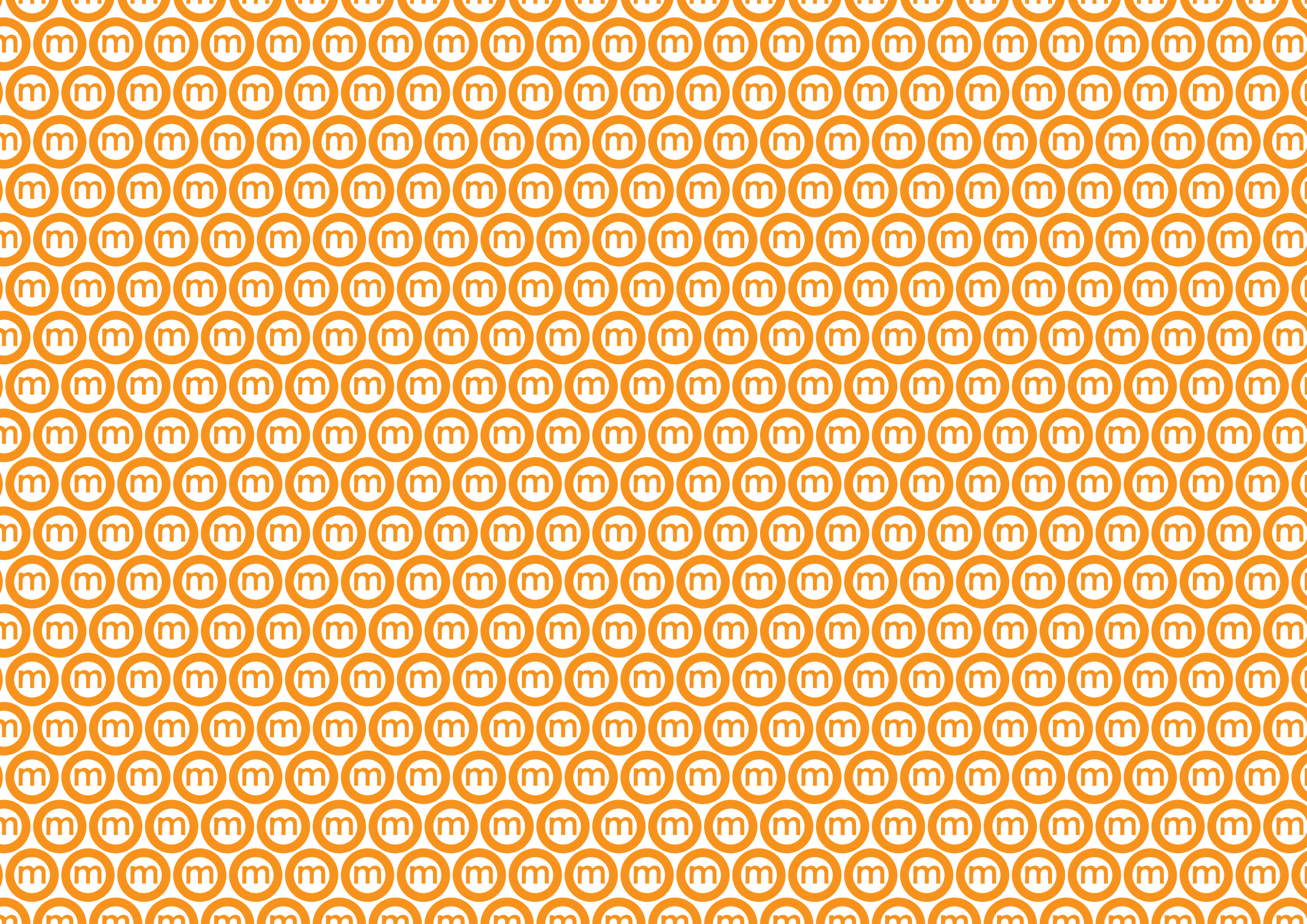
meppel.nl

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021







Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021

voorjaar 2021



Inhoudsopgave

Inleiding **7**

Hoofdstuk 1. **Actuele ontwikkelingen** **9**

1.1. Actualisatie grondexploitaties 9
1.2. Overzicht en verloop boekwaarde 11
1.3. Af te sluiten grondexploitaties 12
1.4. Tussentijdse winstneming 13
1.5. Voorzieningen 14
1.6. Risicoprofiel grondexploitaties 14
1.7. Prognoses gronduitgifte 15

Hoofdstuk 2. **Bouwgronden in exploitatie** **17**

2.1. Blankenstein B 17
2.2. Danninge Erve Zuid II 18
2.3. Nieuwveense Landen (fase 1) 19
2.4. Noord II 21
2.5. Oevers D 22
2.6. Oevers E 23
2.7. Randweg 24
2.8. Vledder BC 25

Colofon

Uitgave van: gemeente Meppel / **Afdeling:** Beleid en Regie / **Ontwerp en vormgeving:** gemeente Meppel / **Fotografie:** Karin Jongman / **Datum:** voorjaar 2021



Inleiding

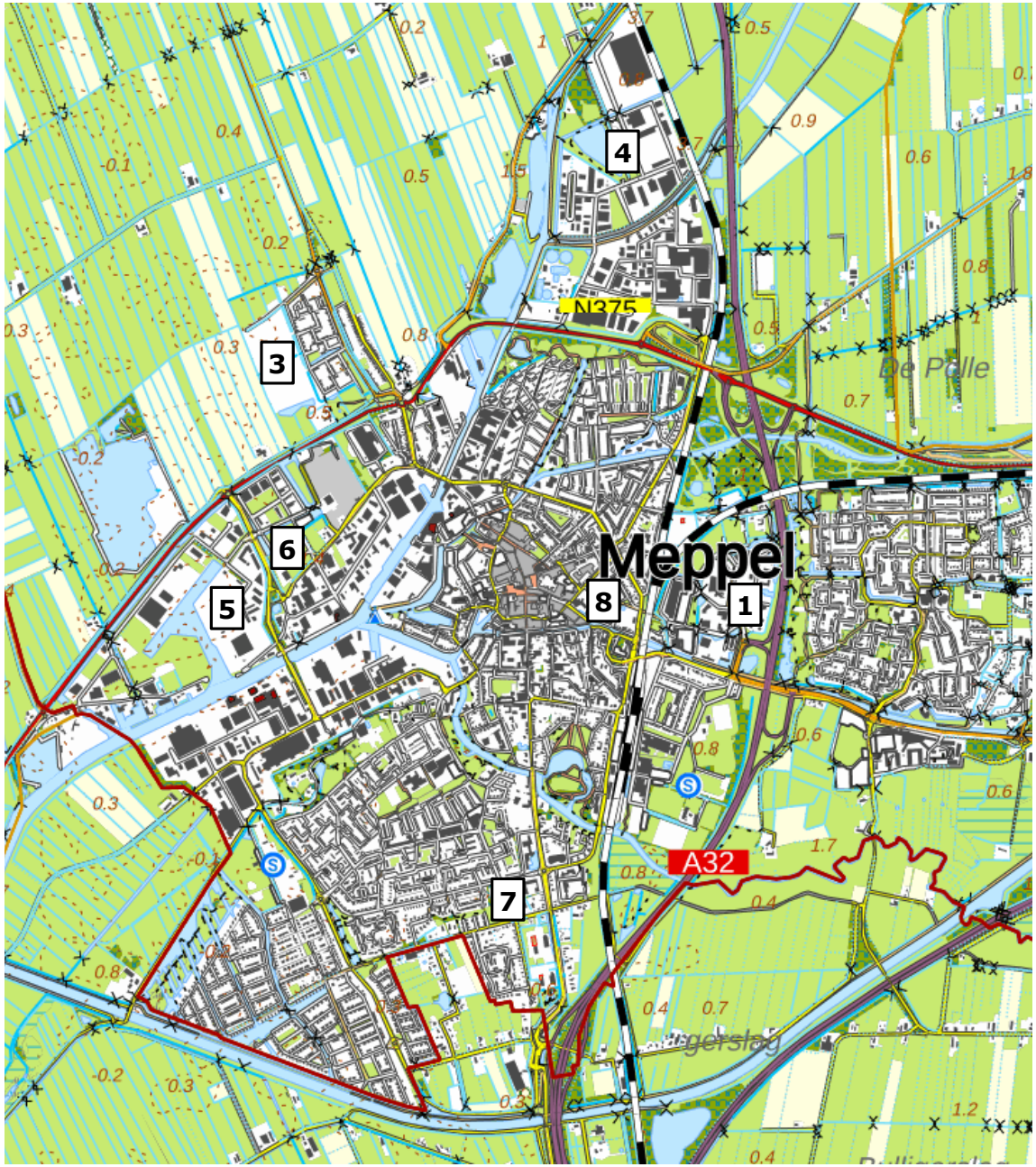
Doel meerjarenperspectief
In dit Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) zijn alle grondexploitaties van de gemeente Meppel samengevoegd en geactualiseerd per 1-1-2021. Belangrijkste doelstelling van het MPG is om een doorkijk te geven van de financiële effecten binnen de grondexploitaties voor 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 1-1-2021 heeft de gemeente Meppel 8 actieve grondexploitaties, oftewel ‘bouwgronden in exploitatie’ (BIE). Dat is één actieve grondexploitatie minder dan in 2020, omdat per 31-12-2020 de grondexploitatie Koeberg Noord is afgesloten. In 2020 zijn geen nieuwe grondexploitaties geopend.

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.



Overzicht grondexploitaties
Gemeente Meppel

Prijspeil: 1-1-2020

Bouwgronden in exploitatie:

1. **Blankenstein B**
2. **Danninge Erve Zuid II**
3. **Nieuwveense Landen (fase 1)**
4. **Noord II**
5. **Oevers D**
6. **Oevers E**
7. **Randweg**
8. **Vledder BC**

Hoofdstuk 1. Actuele ontwikkelingen

1.1. Actualisatie grondexploitaties

Resultaat grondexploitaties 2020

In onderstaande tabel is het resultaat van de grondexploitaties over het afgelopen boekjaar weergegeven, zoals is opgenomen in de jaarstukken 2020.

Resultaat grondexploitaties (bedragen x € 1.000)	Jaarrekening 2020
Afgesloten grondexploitaties	€ 71
Mutaties verliesvoorziening	€ 153
Mutaties tussentijdse winstneming	€ 790
Totaal resultaat 2020	**€ 1.014**

De belangrijkste wijzigingen worden veroorzaakt door een lager resultaat van grondexploitatie Noord II en een hoger resultaat van grondexploitatie Nieuwveense Landen, beiden vanwege gewijzigd ruimtegebruik. Ook is het resultaat van de grondexploitatie Blankenstein verbeterd door de toegenomen belangstelling en verhoging van de uitgifteprijzen. Het resultaat van Het Vledder BC is licht gedaald, wat grotendeels samenhangt met prijsstijgingen van de nog te maken kosten. De grondexploitatie Koeberg Noord is afgesloten (+ € 29.000) en per saldo is € 761.000 aan tussentijdse winst genomen over het boekjaar 2020. Per saldo levert dit een positief resultaat op van € 943.000.

Saldo meerjarenperspectief

Het totaalsaldo van de grondexploitaties kwam vorig jaar uit op afgerond € 1,4 mln. op Netto Contante Waarde (NCW).
Het geactualiseerde saldo per 1-1-2021 bedraagt afgerond € 2,7 mln. positief op NCW. In navolgende tabel is het verwacht eindresultaat per grondexploitatie gepresenteerd.

Prognose bouwgronden in exploitatie (bedragen x € 1.000)			
Bouwgrond in exploitatie	**MPG 2021**	**MPG 2020**	**Verschil**
Positief resultaat			
Danninge Erve Zuid II	€ 869	€ 762	€ 107
Koeberg Noord	€ 71	€ 53	€ 18
Nieuwveense Landen fase 1	€ 3.579	€ 2.219	€ 1.360
Noord II	€ 5.174	€ 5.492	€ 318-
Oevers D	€ 2.840	€ 2.860	€ 20-
Oevers E	€ 499	€ 557	€ 58-
Randweg	€ 106	€ 61	€ 45
Subtotaal positief	**€13.138**	**€12.004**	**€ 1.134**
Negatief resultaat			
Blankenstein B	€ 3.145-	€ 3.351-	€ 206
Vledder BC	€ 7.330-	€ 7.277-	€ 53-
Subtotaal negatief	**€10.475-**	**€10.628-**	**€ 153**
Totaal resultaat prognose	**€ 2.662**	**€ 1.376**	**€ 1.286**

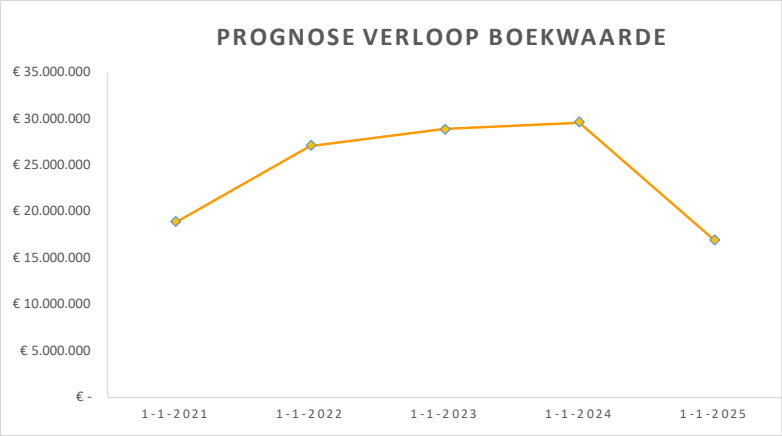
Er is een splitsing gemaakt tussen verlies- en winstgevende grondexploitaties. Voor de verliesgevende grondexploitaties wordt een tekort van afgerond € 10,5 mln. voorzien. Voor winstgevende exploitaties wordt per 1-1-2021 een positief resultaat verwacht van totaal € 13,1 mln., waarvan in de afgelopen jaren € 7,1 mln. aan tussentijdse winst is genomen.

1.2. Overzicht en verloop boekwaarde

Per saldo zijn in 2020 meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd, maar zijn ook winstnemingen gedaan. Hierdoor is de totale boekwaarde gestegen van afgerond € 28,8 miljoen naar € 29,4 miljoen. Als de boekwaarde wordt gecorrigeerd met de verliesvoorziening dan bedraagt de totale boekwaarde afgerond € 18,9 miljoen (netto). In de volgende tabel is het overzicht van de boekwaarde per project weergegeven.

Verloop boekwaarde bouwgronden in exploitatie	Boekwaarde 31-12-2019	Investeringen	Opbrengsten	Mutaties voorziening	Mutaties winstneming	Boekwaarde 31-12-2020
Blankenstein B	3.987.015	130.162	426.100	206.000-		3.691.077
Danninge Erve Zuid II	5.165.965	285.176	951.160		112.000	4.611.981
Koeberg Noord	84.860-	55.388			29.472	
Nieuwveense Landen fase 1	10.078.455	1.539.915	217.424		34.000-	11.366.946
Noord II	883.477	61.703	1.081.840		440.000	303.340
Oevers D	138.692-	483.737			81.000	426.045
Oevers E	2.043.244	159.117	253.426		78.000	2.026.935
Randweg	90.863	280.854	575.438		84.000	119.721-
Vledder BC	6.734.443	633.738	300.302	53.000		7.067.879
Subtotaal	**28.759.910**	**3.629.790**	**3.805.689**		**790.472**	**29.374.482**
Verliesvoorziening	10.628.000-			153.000-		10.475.000-
Totaal boekwaarde	**18.131.910**	**3.629.790**	**3.805.689**	**153.000-**	**790.472**	**18.899.482**

De meerjarenprognose is dat de totale boekwaarde de komende jaren zal oplopen vooral door de aanleg van de nieuwe hoofdinfrastructuur in Nieuwveense Landen. De jaren daarna zal de boekwaarde afnemen door de uitgifte van bouwgronden en het afsluiten van BIE's. De onderstaande grafiek geeft het verloop van de boekwaarde weer op basis van de geactualiseerde grondexploitaties.



1.3. Af te sluiten grondexploitaties

In de Nota Grondbeleid is bepaald dat grondexploitaties afgesloten worden als:

- *er maximaal nog 5% van de opbrengsten te realiseren is, mits dit niet meer bedraagt dan € 500.000,-;*
- *er maximaal nog 5% van de kosten resteert, mits dit niet meer bedraagt dan € 500.000,-.*

Op basis van deze beleidsregels is per 31-12-2020 de grondexploitatie Koeberg Noord afgesloten.

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 winst rekening gehouden met de projectspecifieke risico's van de betreffende grondexploitatie. In navolgende tabel is berekend welk bedrag totaal aan tussentijdse winst is genomen tot en met 31-12-2020.

Tussentijdse winstneming bedragen x € 1.000	Winstprognose per 1-1-2021	Risicoafslag	Winstprognose na afslag	Gerealiseerde kosten	Gerealiseerde opbrengsten	Totaal winstneming
Bouwgronden in exploitatie						
Danninge Erve Zuid II	€ 869	€ -	€ 869	71%	28%	€ 171
Koeberg Noord	€ 72	€ -	€ 72	100%	100%	€ 72
Nieuwveense Landen fase 1	€ 3.579	€ 3.033	€ 546	39%	23%	€ -
Noord II	€ 5.174	€ -	€ 5.174	97%	93%	€ 4.658
Oevers D	€ 2.840	€ 38	€ 2.802	93%	73%	€ 1.901
Oevers E	€ 499	€ 1	€ 497	88%	59%	€ 258
Randweg	€ 106	€ -	€ 106	79%	100%	€ 84
Totaal	**€ 13.033**	**€ 3.072**	**€ 9.961**			**€ 7.060**

In de jaarrekening 2020 is per saldo afgerond € 790.000 aan tussentijdse winst genomen, zijnde het verschil tussen reeds genomen winst in de voorgaande jaren (€ 6.353.000) en de totale tussentijdse winstneming op basis van deze geactualiseerde berekening.

1.5. Voorzieningen

Een voorziening wordt genomen 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 per 31-12-2019	Mutaties 2020	Stand per 31-12-2020
Bouwgronden in exploitatie			
Blankenstein B	€ 3.351	€ 206-	€ 3.145
Vledder BC	€ 7.277	€ 53	€ 7.330
Totaal	**€ 10.628**	**€ 153-**	**€ 10.475**

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 € 10.475.000, en is reeds verwerkt in de jaarrekening 2020.

1.6. Risicoprofiel grondexploitaties

Op grond van de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen (2013) is 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 2020.

Risicoprofiel neemt af

Het risicoprofiel is over de gehele linie afgenomen. Dit komt doordat veel grondexploitaties nog slechts een looptijd van enkele jaren hebben. De grootste wijzigingen hebben plaatsgevonden in Nieuwveense Landen fase 1. Per saldo is het risicoprofiel afgenomen doordat de financiële effecten van enkele belangrijke raadsbesluiten omtrent de aanleg van de hoofdinfrastructuur en het gewijzigde bestemmingsplan zijn verwerkt. Ook het risicobedrag voor de bedrijventerreinen is ten opzichte van 2020 afgenomen. Door de aantrekkende economie is meer interesse getoond in de diverse bedrijventerreinen, en dit vertaald zich in kavelverkopen en verlaging van het afzetrisico.

Risicobuffer grondexploitaties is verlaagd

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 € 0,6 mln. worden aangehouden. Volgens de IFLO methode is een risicoreservering van € 1,4 mln. vereist. Overeenkomstig de Nota Risicomanagement is het hoogste bedrag aangehouden.
Door het lagere risicoprofiel van de verschillende grondexploitaties is het adviesniveau van de bufferreserve dus verlaagd van € 3,1 mln. naar € 1,4 mln. ten opzichte van het vorige MPG.
Dit komt doordat er meer financiële buffer is binnen de grondexploitatie van Nieuwveense Landen om risico's op te vangen. De totale risicobuffer is evenwel gering in relatie tot het aantal projecten en de omvang van de grondexploitaties. Dit kan worden verklaard doordat bij het merendeel van de projecten het verwachte eindresultaat voldoende is om de risico's van het betreffende project op te vangen.

1.7. Prognoses gronduitgifte

Woningbouw

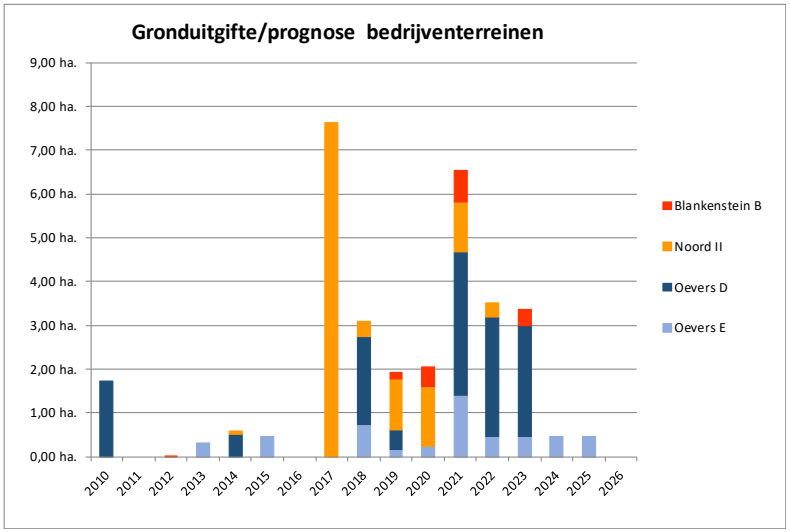
De bevolkingsprognoses van de provincie Drenthe zijn altijd het uitgangspunt geweest voor de bepaling van de woningbouwbehoefte. De provinciale bevolkingsprognoses zijn in 2015 voor het laatst gepubliceerd. In opdracht van de gemeenten binnen de woonregio Zuidwest Drenthe heeft adviesbureau Companen dit vertaald naar een realistische woningbouwraming voor de komende jaren die voor Meppel neerkomt op een jaarlijkse woningbouwbehoefte van gemiddeld 150 woningen voor de periode tot 2025.

In de nieuwe provinciale omgevingsvisie is het beleid om te sturen op woningaantallen via (regionale) woningplafonds losgelaten. Er worden geen nieuwe bevolkingsprognoses meer uitgebracht door de provincie Drenthe. De gemeenten binnen de regio Zuidwest Drenthe hebben besloten de woningbouwplannen regionaal te blijven afstemmen. Het woningbouwonderzoek is in maart 2020 geactualiseerd. Voor Meppel is sprake van een stijging van de prognoses. De woningbouwbehoefte voor de komende 5 tot 10 jaar komt uit op een bandbreedte van 150 tot 250 woningen per jaar. In het kader van het voorzichtigheidsbeginsel zijn we voor de grondexploitaties nog uitgegaan van de onderkant van deze bandbreedte.

Bedrijventerreinen

Per 1-1-2021 is op vier bedrijventerreinen nog bouwgrond op voorraad. Met name op Noord II is het aanbod nog zeer beperkt. Met deze grondvoorraad kunnen verschillende typen bedrijven worden gefaciliteerd. Er is bouwgrond voor lichte tot middelzware bedrijvigheid (Noord II), kantoren en perifere detailhandel (Blankenstein B), watergebonden bedrijvigheid/zwaardere industrie (Oevers D) en (woon)werkkavels (Oevers E). Na jaren van stagnatie is de grondverkoop in de afgelopen jaren weer op gang gekomen.

In 2020 hebben op Oevers E, Blankenstein B en Noord II verkopen plaatsgevonden. Voor meerdere locaties is concrete belangstelling voor bedrijfskavels waardoor de uitgifteprognose voor 2021 nog een stuk hoger ligt dan de afgelopen jaren waarin het uitgiftetempo heeft geschommeld rond 3 hectare per jaar.





Hoofdstuk 2. Bouwgronden in exploitatie

2.1. Blankenstein B

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. Binnen de grondexploitatie is nog 1,1 hectare bouwgrond beschikbaar.

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 2019 is een extra insteekweg aangelegd om een aantal kleinere bouwkavels te kunnen ontsluiten. In 2020 zijn twee bouwkavels van respectievelijk 1.800 m² en 2.676 m² verkocht. De laatste uitgifte van een bouwkavel staat gepland in 2023.

Risico's
De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van Blankenstein zijn grotendeels al gemaakt. Daarnaast zijn er nog slechts 4 kavels beschikbaar. Hierdoor zijn de risico's op dit project relatief klein. Vertraging van uitgifte van een van deze kavels brengt nog een risicobedrag met zich mee.



Projectkenmerken

Exploitatieperiode
1999 – 2026

Bestemming
Kantoren, perifere detailhandel en bedrijvigheid

Oppervlakte plangebied
ca. 10,8 ha.

Uitgeefbaar gebied
ca. 7,7 ha.

Uitgegeven per 1-1-2021
ca. 6,6 ha.

Verwacht eindresultaat
€ 3.145.000 (negatief)







2.2. 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 2028. Het uitgiftetempo is de afgelopen jaren zo'n 6-8 woningen per jaar geweest. In 2020 is bouwgrond verkocht voor de bouw van 14 woningen. Het uitgiftetempo voor de komende jaren ligt rond de 10 woningen per jaar, maar biedt voor de komende jaren mogelijkheid tot versnelling. Een deel van het woonrijpmaken is inmiddels aanbesteed. Hetzelfde geldt voor de bouwweg voor het bouwrijpmaken van een van de als laatst te ontwikkelen delen van Danninge Erve.

Risico's
Het plan is voor ongeveer de helft bouwrijp gemaakt. De openbare ruimte wordt vervolgens stapsgewijs definitief ingericht zodra de woningen gebouwd zijn. Op deze wijze wordt de voorinvestering en rentelast beperkt, maar nadeel is dat in kleinere eenheden wordt aanbesteed. Een van de grotere risico's voor deze grondexploitatie is dat de kosten voor bouw- en woonrijpmaken daardoor per saldo hoger uitvallen.
Ander risico is vertraging in de gronduitgifte doordat het plan overwegend is bestemd voor de bouw van vrijstaande woningen (door particuliere bouwers), en daardoor gevoeliger is voor marktontwikkelingen. Als de woningbouw stagneert dan duurt het langer totdat de voorinvestering (boekwaarde) wordt terugverdiend. Een langere looptijd leidt ertoe dat rente- en beheerkosten toenemen.
Het bestemmingsplan is vrij gedetailleerd opgesteld en biedt daardoor weinig flexibiliteit om de verkaveling of de woningbouwprogrammering aan te passen. Het bestemmingsplan wordt binnen de exploitatieperiode nog een keer geactualiseerd, waardoor er tijdig geanticipeerd kan worden op een veranderende woningbehoefte.

Projectkenmerken

Exploitatieperiode
2012 - 2028

Bestemming
Woningbouw

Oppervlakte plangebied
ca. 10 ha.

Uitgeefbaar gebied
ca. 5,8 ha.

Uitgegeven per 1-1-2021
ca. 1,6 ha.

Verwacht eindresultaat
€ 869.000

Tussentijdse winstneming
€ 171.000







2.3. Nieuwveense Landen (fase 1)

Beschrijving
Nieuwveense Landen betreft de ontwikkeling van een duurzame nieuwbouwwijk dat ruimte biedt voor de bouw van ruim 2.000 woningen met voorzieningen. Binnen de grondexploitatie van Fase 1 worden circa 1.500 woningen gerealiseerd. In het najaar van 2017 is het stedenbouwkundig plan geactualiseerd, en is de fasering van de grondexploitatie aangepast waardoor de looptijd van Fase 1 is teruggebracht naar 10 jaar conform de geldende BBV regels. In 2020 is voor het gehele plangebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Voortgang
Al enige jaren zijn de deelgebieden 'Centrumwonen 1' en 'Broeklanden 4' in ontwikkeling. Ulltimo 2020 zijn bijna alle kavels in deze deelgebieden verkocht. Naar verwachting worden de laatste woningen in 2021 gebouwd en kan dit plandeel volledig woonrijp worden gemaakt. Daarnaast wordt ook het aangrenzende deel van de parkzone afgerond.
In 2020 is gestart met de ontwikkeling van de deelgebieden 'Broeklanden 2+5' en 'Centrumwonen 4', beide in een vorm van samenwerking met derden die in deze deelgebieden gronden bezitten.
In deze deelgebieden wordt in 2021 de eerste woningbouw ontwikkeld.
De eerste planuitwerkingen wijzen erop dat in deze deelgebieden waarschijnlijk meer woningen worden gerealiseerd dan was voorzien. De looptijd van de grondexploitatie is verlengd tot 31-12-2029.
Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft een subsidiebeschikking verleend ten bedrage van circa € 183.000 voor de aanleg van een nieuwe rotonde (in 2021) voor de aansluiting van de oostelijke ontsluitingsweg op de Steenwijkerstraatweg (N371). In de grex van NVL Fase 1 zijn we nog uitgegaan van een T-aansluiting en bij de tweede planperiode een ombouw naar een rotonde.
Er is dit jaar een nieuwe taxatie van de inbrengwaarde van Nieuwveense Landen uitgevoerd. Deze taxatie van de inbrengwaarde heeft geleid tot een verhoging van de verweringskosten. Dit drukt het resultaat van de grondexploitatie Nieuwveense Landen Fase 1.

Risico's
In een aparte risicoanalyse rapportage zijn de risico's en kansen voor de verdere ontwikkeling van Nieuwveense Landen in beeld gebracht. De risico's met de grootste financiële impact, en de belangrijkste specifieke projectgebonden risico's zijn hieronder uiteen gezet.

- *Achterblijvende afzet.* Met name de afzet op de middellange termijn is onzeker. Vertraging door achterblijvende afzet is een risico dat tijdens de nog lange exploitatieperiode kan optreden. Nieuwveense Landen ondervindt echter bijna geen concurrentie meer van andere uitbreidingslocaties.

- *Toename van de plankosten.* Plankosten blijven een risico vormen, in het bijzonder wanneer de looptijd van het project toeneemt en de kosten doorlopen. Ook kunnen de plankosten stijgen als plannen aangepast moeten worden door de lange looptijd of een tegenvallende afzet.







- *Toename kosten aanleg en beheer openbare ruimte.* Prijsstijgingen blijven een niet uit te sluiten risico. Tevens is sprake van veel groen in het plangebied, wat in de toekomst kan resulteren in hogere beheerskosten.

- *Lagere uitgifteprijs.* Het niet realiseren van de geraamde grondprijs betreft een risico dat een substantieel effect heeft op het resultaat. Momenteel is de markt gunstig door de krapte op de woningmarkt en een nog steeds historisch lage hypotheekrente. De grondprijs blijft evenwel afhankelijk van macro-economische ontwikelingen.

- *Stijging verwervingskosten.* Er is dit jaar een nieuwe taxatie uitgevoerd, waardoor budget voor verwerving van gronden is verhoogd. Het is niet uitgesloten dat door grondkosten in de toekomst verder zullen oplopen. Anderzijds geldt dit ook voor de uitgifteprijzen waardoor per saldo het effect binnen de grondexploitatie mogelijk (deels) kan worden opgevangen.

- *Inlaatconsctructie.* Voor de ontwikkeling van Fase 2 is een nieuwe inlaatconstructie voorzien aan de oostkant van Nieuwveense Landen. Mogelijk moet deze al eerder worden gerealiseerd binnen de planperiode van Fase 1. De kans hierop wordt geschat op 20% met een nadelig effect van € 500.000.

- *Hogere kosten kunstwerken.* Het aantal en het soort kunstwerken is gebaseerd op een inschatting van de weg- en waterstructuur. Een nadere uitwerking van de plannen kan resulteren in meer of grotere kunstwerken.

Projectkenmerken

Exploitatieperiode fase 1
2013 - 2029

Bestemming
Woningbouw, woon/werkkavels en maatschappelijke voorzieningen

Oppervlakte plangebied
ca. 116 ha.

Uitgeefbaar gebied
ca. 37 ha.

Uitgeefbaar aantal woningen
ca. 1.500 woningen

Uitgegeven per 1-1-2021
471 woningen

Verwacht eindresultaat
€ 3.579.000







2.4. Noord II

Beschrijving
Noord II is een ruim opgezet bedrijventerrein met veel groen en waterpartijen. De locatie sluit aan op bedrijventerrein Noord I dat via de N375 wordt ontsloten op de A32. Het bedrijventerrein wordt verder begrensd door de spoorlijn en Drentse Hoofdvaart. Noord II is een gemengd bedrijventerrein, geschikt voor lichte tot middelzware bedrijvigheid. Parkmanagement zorgt voor eenheid in de uitstraling van het terrein. De nog uit te geven bedrijfskavels zijn 6.193 m² en 8.074 m² groot.

Voortgang
In 2020 is een bouwkavel verkocht van 13.500 m². Voor dit bouwkavel is in 2019 een koopovereenkomst getekend. In 2020 is dit kavel daadwerkelijk overgedragen. Hierdoor is er nog circa 1,4 hectare grond uit te geven op Noord II. Wat betreft de resterende werkzaamheden komt het vooral neer op het afronden van het woonrijpmaken.

Risico's
Het voornaamste risico zit in de grondopbrengsten van de kavels. Dit risico is echter niet erg groot doordat er nog slechts 2 kavels beschikbaar zijn. In het afgelopen jaar heeft er een aanpassing van de kavelmaten plaatsgevonden. Hierdoor sluiten de kavelmaten beter aan bij de vraag. Ook hierdoor is dit risico relatief klein.

Projectkenmerken

Exploitatieperiode
1998 - 2022

Bestemming
Bedrijventerrein

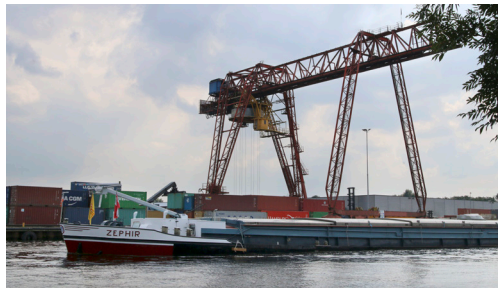
Oppervlakte plangebied
ca. 44,2 ha.

Uitgeefbaar gebied
ca. 27 ha.

Uitgegeven per 1-1-2021
ca. 25,9 ha.

Verwacht eindresultaat
€ 5.174.000

Tussentijdse winstneming
€ 4.658.000







2.5. Oevers D

Beschrijving
Oevers D is een 'nat' bedrijventerrein dat is gelegen aan diep vaarwater met kadevoorzieningen. Het bedrijventerrein is daarom hoofdzakelijk bestemd voor watergebonden bedrijvigheid. Daarnaast zijn er ook zichtlocaties langs de N375 die geschikt zijn voor reguliere bedrijvigheid en/of zogenaamde ABC-goederen die niet afhankelijk zijn van de ligging aan vaarwater.
In april 1998 is de Publiek-Private Samenwerking (PPS) tussen de gemeente Meppel, Royal Haskoning en KWS van start gegaan. Na toekenning van subsidies (ISP- en EFRO gelden) is de PPS aanbesteed en gegund aan voorgenoemde combinatie. Eind 2018 hebben partijen besloten het project samen volledig af te willen ronden, en is de samenwerking verlengd tot 31 december 2023.

Voortgang
Bij de start van de PPS was de verwachting dat het bedrijventerrein in een periode van 15 jaar gereed zou zijn. De uitgifte is door de financiële en economische crisis in de periode 2008-2015 nagenoeg stilgevallen. Inmiddels is het herstel ingezet en is de prognose dat de laaste bouwkavels in de komende jaren worden uitgegeven. De periode van de verlenging van de PPS sluit hierop aan.
In 2020 zijn er geen kavels uitgegeven. Er is nu nog één zichtkavel aan de N375 beschikbaar. In de herziening van vorig jaar is de einddatum van de gronduitgifte opgeschoven naar 2023 omdat enige vertraging in de afzet zichtbaar was. Daarnaast zijn twee kavels verkleind waardoor er één nieuw, uitgeefbaar kavel is ontstaan. Hierdoor sluiten de kavelmaten beter aan bij de vraag op de markt.

Risico's
Bij de verlenging 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 8,6 ha. bouwgrond dat voornamelijk is gelegen aan de havenkade. In 2015 heeft de gemeente Meppel samen met de gemeenten Zwolle en Kampen een havenbedrijf opgericht: 'Port of Zwolle'. Dit moet tot meer slagkracht en een groter bereik naar potentiële klanten leiden, als maatregel om het voorgenoemd afzetrisico te beperken.

Projectkenmerken

Exploitatieperiode
1998 - 2023

Bestemming
Watergebonden bedrijventerrein

Oppervlakte plangebied
ca. 52 ha.

Uitgeefbaar gebied
ca. 40,5 ha.

Uitgegeven per 1-1-2021
ca. 32,0 ha.

Verwacht eindresultaat
€ 2.840.000

Tussentijdse winstneming
€ 1.901.000







2.6. 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 2020 is een woon-werk kavel van 2.500 m² verkocht. In 2019 heeft het college van B&W besloten om de woonverplichting te wijzigen in 'ook kunnen wonen'. Hierdoor is het mogelijk om concrete aanvragen te kunnen afwegen vooruitlopend op de bestemmingsplan wijziging. Er is op dit moment nog circa 3,2 ha uit te geven bouwgrond. Het geprognosticeerde afzettempo is 3 kavels (totaal circa 0,5 ha) per jaar tot en met 2025. Dit geldt niet voor 2021, waarin de verkoop van 3 extra kavels gepland staat. De resterende kavels bevinden zich tussen de 1.700 m² en 3.300 m². In 2019 is een bedrijventerreinregeling aangegaan met KPN voor de aanleg van glasvezelnetwerk. ICC-Parkmanagement draagt € 10.000 bij aan de kosten. Dit netwerk is in 2020 aangelegd.

Risico's
Door het verdwijnen van de woonverplichting op kavels is er een kans dat er bezwaren en planschadeclaims ingediend worden. Doordat er nu kavels ontstaan waar enkel op gewerkt zal worden, kunnen de huidige bewoners hier hinder aan ondervinden. Hierdoor kan de uitgifte van Oevers E vertraging oplopen. Daarnaast kunnen er claims ter compensatie ingediend worden.

Projectkenmerken

Exploitatieperiode
1998 – 2025

Bestemming
Bedrijventerrein en woon/werkkavels

Oppervlakte plangebied
ca. 13,8 ha.

Uitgeefbaar gebied
ca. 7,3 ha.

Uitgegeven per 1-1-2021
ca. 4,1 ha.

Verwacht eindresultaat
€ 499.000

Tussentijdse winstneming
€ 258.000







2.7. Randweg

Beschrijving
De locatie aan de Randweg is een voormalig scholencomplex (VMBO/LTS) van Stad & Esch, en een sportveld tussen de Randweg en de Westerstouwe. In 2018 heeft de raad besloten om deze locatie te ontwikkelen voor sociale woningbouw, en is hiervoor een grondexploitatie vastgesteld. Het betreft een project waarbij Stichting Woonconcept 34 duurzame nul-op-de-meter woningen realiseert voor de sociale huursector.

Voortgang
In 2019 is het bestemmingsplan opgesteld en vastgesteld. In 2020 is gestart met het bouw- en woonrijpmaken van dit gebied. In 2020 zijn de bouwkavels, waarop de 34 duurzame nul-op-de-meter woningen gerealiseerd worden, uitgegeven. De verwachting is dat deze grondexploitatie in 2021 wordt afgesloten.

Risico's
Doordat dit project bijna is afgerond, is de omvang van de risico's beperkt. De grootste risico's zitten in het eventueel vertragen van de laatste werkzaamheden, maar ook dit risico is relatief klein. Doordat de kosten woonrijpmaken zijn meegevallen, zijn de risico's omtrent deze kosten ook beperkt.

Projectkenmerken

Exploitatieperiode
2018 - 2021

Bestemming
Sociale woningbouw

Oppervlakte plangebied
ca. 1,3 ha

Uitgeefbaar gebied
ca. 0,4 ha

Uitgegeven per 1-1-2020
ca. 0,4 ha

Verwacht eindresultaat
€ 106.000

Tussentijdse winstneming
€ 84.000







2.8. Vledder BC

Beschrijving
De herontwikkeling van Het Vledder is via een openbare aanbestedingsprocedure 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. Het project is tijdens de economische crisis vastgelopen. 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 waardoor het parkeren op maaiveld wordt opgelost. De ontwikkelaar realiseert de bouwplannen, en de gemeente zorgt nu voor de definitieve inrichting van het openbaar gebied.

Voortgang
Op 15 november 2018 is het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Inmiddels is de supermarkt opgeleverd inclusief het omliggende openbaar gebied. De verwachting is dat de laatste woningbouwplannen - rondom de oude Gasfabriek - in het komende jaar worden gerealiseerd. Alle woningbouwkavels zijn inmiddels uitgegeven. Voor de afronding van Het Vledder is ruim € 800.000 aan provinciale subsidiebijdragen zekergesteld, onder meer 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 2022.

Risico's
Doordat de bouwgrond in dit project al is afgezet, is het grootste risico dat nog aanwezig is de kosten van het bouw- en woonrijpmaken. Ook is er kans op planschade doordat de bouwplannen gewijzigd zijn. Eventuele planschade komt echter voor rekening van de ontwikkelaar. Aangezien het een gesaneerde inbreidingslocatie betreft, is het risico op bodemvervuiling niet geheel uit te sluiten. Daarnaast zal het project medio 2022 afgerond moeten zijn om daadwerkelijk recht te hebben op alle toegezegde subsidies.

Projectkenmerken

Exploitatieperiode
2000 - 2022

Bestemming
Woningbouw en commerciële voorzieningen

Oppervlakte plangebied
ca. 3,7 ha.

Uitgeefbaar gebied
ca. 2,1 ha.

Uitgegeven per 1-1-2021
ca. 2,1 ha.

Verwacht eindresultaat
€ 7.330.000 (negatief)

