

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2025 (MPG 2025)

27 maart 2025

Gemeente Meppel

Inhoudsopgave

Inleiding **3**

1. Actuele ontwikkelingen **4**

1. Actualisatie grondexploitaties *4*
2. Overzicht en verloop boekwaarde *6*
3. Af te sluiten grondexploitaties *7*
4. Tussentijdse winstneming *7*
5. Voorzieningen *8*
6. Begrotingswijziging 2025 ..... *8*
7. Risicoprofiel grondexploitaties *9*
8. Prognoses gronduitgifte *9*

2. Bouwgronden in exploitatie woningbouw **12**

1. Danninge Erve *12*
2. Nieuwveense Landen Fase 1 ..... *13*

3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties **15**

1. Kop van Noordpoort *15*

4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerreinen **17**

1. Noord III *17*
2. Noord IV *18*
3. Oevers D *19*
4. Oevers E *20*

Inleiding

Doel meerjarenperspectief
In dit Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) zijn alle grondexploitaties van de gemeente Meppel samengevoegd en geactualiseerd per 1-1-2025. 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 1-1-2025 heeft de gemeente Meppel 7 actieve grondexploitaties, oftewel ‘bouwgronden in exploitatie’ (BIE), zijnde:

- Noord III;
- Noord IV;
- Oevers D;
- Oevers E;
- Kop van Noordpoort;
- Danninge Erve;
- Nieuwveense Landen (bestaande uit 11 deelgrondexploitaties).

De grondexploitatie Blankenstein is per 31 december 2024 afgesloten. Per 1 januari 2025 is de grondexploitatie Noord III/IV opgesplitst in 2 afzonderlijke grondexploitaties: Noord III en Noord IV.

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, risico’s en financieel. Daarbij wordt in afzonderlijke hoofdstukken ingegaan op de ontwikkellocaties voor de uitleglocaties, de binnenstedelijke ontwikkeling en de bedrijventerreinen in Meppel.

1. Actuele ontwikkelingen

1. Actualisatie grondexploitaties

Resultaat grondexploitaties 2024
In onderstaande tabel is het resultaat van de grondexploitaties over het afgelopen boekjaar weergegeven, zoals is opgenomen in de jaarstukken 2024.

Resultaat grondexploitaties over boekjaar 2024 bedragen x € 1.000	Resultaat 2024	
Af te sluiten grondexploitatie: Blankenstein	€	14
Terug te storten winstneming	€	-
Te nemen tussentijdse winst	€	529
Mutaties (verlies)voorzieningen	€	72
Totaal resultaat grondexploitaties 2024	**€**	**614**

De grondexploitatie Blankenstein is per 31 december 2024 afgesloten met een negatief resultaat van € 2.946.910. De reeds getroffen verliesvoorziening betrof € 2.960.467, waardoor er € 13.557 is vrijgevallen. De tussentijdse winstneming komt per saldo uit op een positief resultaat van € 529.000. Dit betreft het saldo van de te nemen tussentijdse winst en de terug te storten winstneming. Op de grondexploitaties Danninge Erve, Nieuwveense Landen en Oevers E wordt gezamenlijk een positief resultaat geboekt van € 529.000.

Nu de grondexploitatie Blankenstein is afgesloten en de grondexploitatie Kop van Noordpoort positief eindigt op Netto Contante Waarde (NCW), zijn er geen verlieslatende grondexploitaties geprognosticeerd en daarom is er geen verliesvoorziening nodig. De gevormde verliesvoorziening van € 71.732 voor Kop van Noordpoort is vrijgevallen, evenals het restant van de verliesvoorziening voor Blankenstein, ter grootte van € 13.557. Het totaalresultaat van de grondexploitaties over 2024 levert een positief resultaat op van afgerond € 614.000.

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

- krapte op de arbeidsmarkt, hogere loonkosten, leveringsproblemen en stikstof-problematiek zorgt op korte termijn nog steeds voor een kostenstijging, welke op de middellange termijn weer afvlakt. De kostenstijging ligt iets hoger dan vorig jaar;
- stijgende grondprijzen en hoge opbrengstenstijgingen. Dit heeft vooral een positief effect op grondexploitaties met een lange looptijd, waar de meeste opbrengsten en kosten nog moeten worden gemaakt. Dit is met name het geval bij de grondexploitaties Noord III en Noord IV.

Saldo meerjarenperspectief

Het totaalsaldo van de grondexploitaties kwam vorig jaar, per 1 januari 2024, uit op afgerond € 2,56 mln. positief op NCW-basis (netto contante waarde). Dit was inclusief de afgesloten grondexploitatie Het Vledder. Zonder het eindresultaat van Het Vledder bedroeg het totaalsaldo per 1 januari 2024 afgerond € 10,06 mln. positief. Het geactualiseerde saldo per 1 januari 2025 bedraagt afgerond € 14,47 mln. positief op NCW-basis. In navolgende tabel wordt het verwacht eindresultaat per grondexploitatie gepresenteerd.

Saldo BIE (op basis van NCW) bedragen x € 1.000	GREX resultaat 31-12-2024	GREX resultaat 31-12-2023	Verschil
Positief resultaat			
Danninge Erve	€ 643	€ 425	€ 218
Kop van Noordpoort	€ 153	€ -72	€ 225
Nieuwveense Landen	€ 550	€ 1.681	€ -1.131
Noord III/IV (gecombineerd)	*€ -*	*€ 7.035*	€ -7.035
Noord III	€ 4.503	€ -	€ 4.503
Noord IV	€ 6.247	€ -	€ 6.247
Oevers D	€ 4.193	€ 3.093	€ 1.100
Oevers E	€ 1.131	€ 858	€ 273
Subtotaal	**€ 17.420**	**€ 13.020**	**€ 4.400**
Negatief resultaat			
Blankenstein	€ -2.947	€ -2.960	€ 14
Subtotaal	**€ -2.947**	**€ -2.960**	**€ 14**
Totaal	**€ 14.473**	**€ 10.060**	**€ 4.414**

Er is een splitsing gemaakt tussen verlieslatende en winstgevende grondexploitaties. Voor de verlieslatende exploitaties wordt een tekort van afgerond € 2,9 mln. voorzien. Voor winstgevende exploitaties wordt per 1-1-2025 een positief resultaat verwacht van totaal € 17,4 mln. Hierop is in de afgelopen jaren € 3,5 mln. tussentijdse winst genomen, waarvan € 529.000 in 2024. Per 1 januari 2025 zijn er geen grondexploitaties meer met een negatief eindresultaat. De grondexploitatie Blankenstein is afgesloten per 31 december 2024 en de grondexploitatie Kop van Noordpoort eindigt volgens de geactualiseerde prognoses positief.

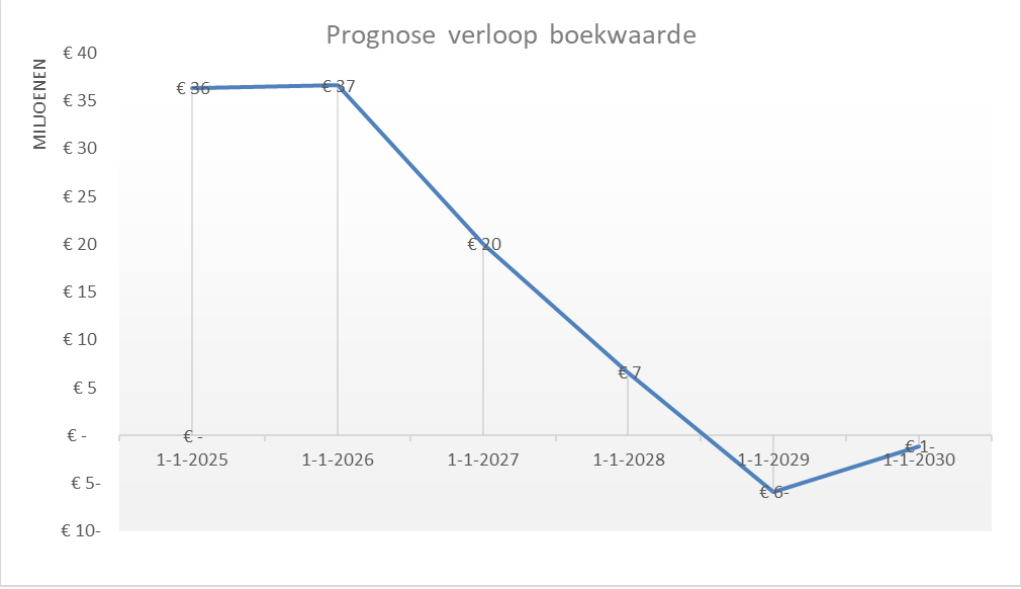
Omdat de grondexploitatie Noord III/IV gesplitst is in twee separate grondexploitaties is in bovenstaand overzicht het resultaat per over 2023 als gecombineerde grondexploitatie weergegeven. Per 1 januari 2025 hebben Noord III en Noord IV hun eigen resultaten.

2. Overzicht en verloop boekwaarde

Per saldo zijn in 2024 meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd, maar zijn ook tussentijdse winstnemingen gedaan. Hierdoor is de totale boekwaarde afgenomen van € 40,4 mln. per 1-1-2024 naar € 36,3 mln. per 31-12-2024. In de volgende tabel wordt het overzicht van de boekwaarde per project weergegeven. De boekwaarde van Nieuwveense Landen is inclusief de gemaakte kosten voor de hoofdinfrastructuur ten behoeve van het faciliterend deelgebied Broeklanden 3.

Verloop boekwaarde bedragen x € 1.000	Boekwaarde 31-12-2024	Boekwaarde 31-12-2025	Boekwaarde 31-12-2026	Boekwaarde 31-12-2027	Boekwaarde 31-12-2028	Boekwaarde 31-12-2029
Danninge Erve	€ 3.946	€ 4.413	€ 2.944	€ 177	€ -163	€ -
Kop van Noordpoort	€ 2.943	€ 4.230	€ 3.297	€ 2.210	€ 525	€ -688
Nieuwveense Landen	€ 14.018	€ 14.981	€ 6.907	€ 3.032	€ -1.026	€ -
Noord III	€ 11.068	€ 8.827	€ 6.468	€ 3.399	€ 220	€ -3.077
Noord IV	€ 1.888	€ 1.958	€ 2.062	€ 2.170	€ 2.420	€ 2.677
Oevers D	€ 2.024	€ 2.193	€ -1.023	€ -4.376	€ -7.848	€ -
Oevers E	€ 456	€ 27	€ -585	€ -	€ -	€ -
Totalen projecten	**€ 36.342**	**€ 36.628**	**€ 20.070**	**€ 6.612**	**€ -5.872**	**€ -1.088**
Voorziening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	**€ 36.342**	**€ 36.628**	**€ 20.070**	**€ 6.612**	**€ -5.872**	**€ -1.088**

De meerjarenprognose gaat uit van de verwachting dat de totale boekwaarde (na verrekening met de verliesvoorziening) de komende jaren 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.



3. Af te sluiten grondexploitaties

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.

De grondexploitatie Blankenstein betreft de laatste fase van bedrijvenpark Blankenstein. De bestemming is gemengde doeleinden met een wijzigingsbevoegdheid naar ‘detailhandel grootschalig’. De laatste vier (4) kavels zijn in 2024 overgedragen en worden momenteel bebouwd. De grondexploitatie is per 31 december 2024 afgesloten. Voor de afronding van de laatste civiele en cultuurtechnische werkzaamheden wordt voorgesteld om een krediet beschikbaar te stellen van € 40.000.

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 Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (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 31-12-2024.

Winstneming bedragen x € 1.000	Totaal tuss. winstneming	Reeds genomen winsten	Terugstorting 2024	Winstneming 2024
Danninge Erve	€ 257	€ 165	€ -	€ 92
Kop van Noordpoort	€ -	€ -	€ -	€ -
Nieuwveense Landen	€ 137	€ -	€ -	€ 137
Noord III	€ -	€ -	€ -	€ -
Noord IV	€ -	€ -	€ -	€ -
Oevers D	€ 2.165	€ 2.165	€ -	€ -
Oevers E	€ 900	€ 600	€ -	€ 300
Totaal	**€ 3.459**	**€ 2.930**	**€ -**	**€ 529**

Op basis van de voortgang van de projecten kan voor Danninge Erve, Nieuwveense Landen en Oevers E in totaal € 529.000 aan tussentijdse winst worden toegerekend aan 2024.

5. Voorzieningen

Een voorziening wordt getroffen wanneer een grondexploitatie verlieslatend is. Voorzieningen worden bepaald op basis van de netto contante waarde ter hoogte van het geprognosticeerde verlies (Nota Grondbeleid, paragraaf 3.7).

Voorzieningen bedragen x € 1.000	Stand 31-12-2023	Mutaties boekjaar 2024	Stand 31-12-2024
Kop van Noordpoort	€ 72	€ -72	€ -
Blankenstein	€ 2.960	€ -2.960	€ -
Totaal	**€ 3.032**	**€ -3.032**	**€ -**

De hoogte van de voorzieningen wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld op basis van de uitkomsten van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties. In 2024 is de voorziening voor de grondexploitatie Kop van Noordpoort komen te vervallen, omdat de grondexploitatie op netto contante waarde een positief saldo laat zien. De grondexploitatie Blankenstein is per 31 december 2024 afgesloten, waardoor de verliesvoorziening is komen te vervallen.

6. Begrotingswijziging 2025

De hiervoor vermelde financiële ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de begroting van het jaar 2025. 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 2025 bedragen x € 1.000	Uitgaven 2025	Inkomsten 2025	Mutatie 2025
Danninge Erve	€ 467	€ -	€ -467
Nieuwveense Landen	€ 9.325	€ 8.362	€ -963
Noord III	€ 3.427	€ 5.667	€ 2.241
Noord IV	€ 69	€ -	€ -69
Oevers D	€ 169	€ -	€ -169
Oevers E	€ 110	€ 538	€ 428
Totaal	**€ 13.566**	**€ 14.568**	**€ 1.002**

Voor Kop van Noordpoort wordt in 2025 een nieuwe ontwikkelstrategie, programma en bijbehorende grondexploitatie opgesteld. De besluitvorming hierover is voorzien in 2025. De begrotingswijziging voor deze grondexploitatie wordt dan bij de besluitvorming meegenomen.

7. Risicoprofiel grondexploitaties

Op grond van de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen (2024) is in februari 2025 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 de grondexploitaties van Nieuwveense Landen, Kop van Noordpoort en Noord III en Noord IV.

Risicoprofiel stabiliseert

Het risicoprofiel is het afgelopen jaar iets afgenomen. Dit komt met name doordat het risico op zelfrealisatie door een ontwikkelaar bij Nieuwveense Landen is gerealiseerd. De effecten hiervan zijn verwerkt in de herziening van de grondexploitatie. De verwachte eindwaarde van de grondexploitatie Nieuwveense valt daardoor lager uit. Het risico is daarmee 'geëffectueerd'.

De grootste risico's zijn terug te vinden binnen de grondexploitaties Nieuwveense Landen, Noord III en Noord IV. Projecten met een wat langere looptijd waar de geschetste risico's veel invloed kunnen hebben op het uiteindelijke resultaat.

Risicobuffer grondexploitaties

De kwantitatieve risicoanalyse hebben we op twee manieren gedaan, zoals ook is vastgelegd in de Nota Risicomanagement van gemeente Meppel. Volgens de Monte Carlo-methode moeten we een risicoreservering van € 5,1 miljoen aanhouden. Volgens de IFLO -methode is een risicoreservering van € 9,1 miljoen vereist. Als we rekening houden met de verwachte positieve resultaten binnen de grondexploitatie dan volstaat een risicoreservering van respectievelijk € 0,9 en € 4,5 miljoen. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen houden we rekening met de hoogste risico-uitkomst van € 9,1 miljoen (was € 10,8 miljoen).

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 hebben wij het bouwtempo in Nieuwveense Landen verhoogd 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:

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

De bedrijventerreinen Noord III en Noord 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 plaatsmaken voor woningen.
In 2024 hebben op zowel bedrijventerrein Blankenstein als Oevers E grondverkopen plaatsgevonden. Blankenstein is daarmee volledig uitverkocht. Op dit moment is er op Oevers E concrete belangstelling voor circa 0,4 hectare welke we in 2025 verwachten te verkopen. De overige 0,6 hectare op Oevers E verwachten we in 2026 te verkopen.

Per 1-1-2025 is op de bouwrijpe/uitgeefbare bedrijventerreinen in Meppel nog beperkt bouwgrond beschikbaar. Op het moment van schrijven zijn de ontwikkelingen op dit vlak als volgt:

- Blankenstein: volledig uitverkocht in 2024. In 2025 worden de laatste kavels bebouwd en wordt het laatste gedeelte van de openbare ruimte ingericht.
- Oevers D (=NIT: nat industrieterrein): Hier is begin 2022 voor de resterende 8,2 ha bedrijfsgrond een koopovereenkomst gesloten. Vanwege stikstofproblematiek heeft die levering niet plaats kunnen vinden. Deze gronden worden opnieuw op de markt gebracht. Intussen heeft zich een gegadigde gemeld voor circa 1 hectare.
- Oevers E: hier zijn nog enkele woon-werkkavels beschikbaar, waarvoor ook al een aantal reserveringen is verstrekt. Naar verwachting worden de laatste kavels in 2025 en 2026 uitgegeven.

- Noord III en Noord IV: op Noord III verwachten we in 2025 circa 3,5 ha. grond te verkopen ten behoeve van een hoogspanningsstation. De overige 13,7 ha. verwachten in de periode 2026 t/m 2031 te verkopen, wat neerkomt op ca. 2,3 ha. per jaar. Noord IV omvat in totaal circa 10,6 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein. De verwachting is dat we deze hectares niet binnen de gestelde 10-jaarstermijn van de grondexploitatie afzetten. In de grondexploitatie Noord IV gaan we voorzichtigheidshalve voorlopig nog niet uit van grondverkopen. Vanaf 2032 (nadat Noord III naar verwachting is afgerond) verwachten we de eerste grondverkopen. De verwachting is dat de huidige beschikbare 10,6 ha. in 6 jaar verkocht wordt, wat neerkomt op bijna 1,8 ha. per jaar.

2. Bouwgronden in exploitatie woningbouw

1. Danninge Erve

Projectkenmerken	Danninge Erve
Exploitatieperiode	2012-2029
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	ca. 10,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 5,8 ha.
Uitgegeven per 31-12-2024	ca. 3,0 ha.

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 2029. In 2023 zijn nagenoeg alle kavels aan De Ryge en De Diek verkocht. De laatste kavel van deze fase is in 2024 verkocht. Fase twee is voor een groot deel woonrijp gemaakt. De verkaveling van deelgebied 3 is herzien zodat beter wordt ingespeeld op de woningvraag, zijnde (sociale) huur en koopwoningen in het goedkope segment. Hier wordt een omgevingsplan voor opgesteld met een bijbehorende grondexploitatie. Bij de herziening is hier dan ook nog geen rekening mee gehouden.

Risico's
Er zijn geen projectspecifieke risico's.

Financieel

Resultaat	Danninge Erve
Boekwaarde 1-1-2024	€ -3.566.661
Resultaat 2024	€ -379.277
Boekwaarde 31-12-2024	€ -3.945.938
NCW 1-1-2025	€ 643.288

Het resultaat in 2024 bestaat uit de investeringen van € 460.337, de inkomsten uit grondverkopen van € 173.060 en de tussentijdse winst in 2024 van € 92.000. In eerdere jaren was al € 165.000 winst genomen, waarmee de totale tussentijdse winstneming € 257.000 bedraagt. De NCW (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2025 € 643.288 (positief).

2. Nieuwveense Landen Fase 1

Projectkenmerken	Nieuwveense Landen
Exploitatieperiode	2013-2029
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	ca. 122,6 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 20,0 ha.
Uitgegeven per 31-12-2024	ca. 7,8 ha.

Beschrijving
Nieuwveense Landen betreft de ontwikkeling in twee fasen van een duurzame woonwijk met circa 2.100 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 1.500 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.

Voortgang
Centrumwonen 1 en Broeklanden 4 zijn volledig uitgegeven en bebouwd. In 2024 hebben de laatste afrondingswerkzaamheden plaatsgevonden. Door zelfrealisatie van Woonconcept is ook het deelgebied Centrumwonen 4 ontwikkeld. In Centrumwonen 4 zijn 32 huurwoningen gerealiseerd. Zodra het openbaar gebied in Centrumwonen 4 naar tevredenheid is ingericht, wordt dit overgedragen aan de gemeente. In het nabijgelegen deelgebied Centrumwonen 2 zijn in 2024 18 sociale huurwoningen gerealiseerd. Verder is er grond verkocht ten behoeve van de bouw van een Gastenhuis voor woonzorg voor mensen met dementie. Broeklanden 2/5 (Weideblick) is in de afrondende fase. In 2025 worden de laatste woningen gebouwd en zodra deze opgeleverd zijn, zal de ontwikkelaar het laatste deel van het openbaar gebied inrichten en vervolgens aan de gemeente overdragen. Voor deelgebied Centrumwonen 5 wordt in 2025 het stedenbouwkundig plan afgerond.

In het deelgebied Boshoven zijn in 2024 de eerste 42 woningen gerealiseerd door een CPO-vereniging (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Verder is er een overeenkomst gesloten voor de realisatie van 28 Small Villa's. De eerste fase voor 15 woningen is in 2024 overgedragen en in het 1e kwartaal van 2025 is fase 2 (13 woningen) overgedragen. Daarnaast zijn er gesprekken/onderhandelingen met een drietal CPO-initiatieven en is Woonconcept voornemens om 42 sociale huurwoningen te realiseren in 2026.

Voor deelgebied Parkwonen 3/4/5 zijn afspraken vastgelegd met een ontwikkelaar voor de realisatie van 102 woningen. Naar verwachting worden de eerste 42 kavels medio 2025

overgedragen. De overige 60 kavels zullen naar verwachting eind 2025 en medio 2026 daarop volgen.

Broeklanden 3 is tot op heden in de grondexploitatie van Nieuwveense Landen altijd opgenomen als een nog te verwerven en ontwikkelen gebied. De gronden zijn echter (grotendeels) in eigendom van een projectontwikkelaar, waar de afgelopen jaren veelvuldig overleg mee is gevoerd. De grondeigenaar doet een beroep op zelfrealisatie en er zijn afspraken gemaakt over o.a. het bouwprogramma, de openbare ruimte en de exploitatiebijdrage. De anterieure overeenkomst is eind maart 2025 ondertekend en daarom wordt deelgebied Broeklanden 3 niet langer meer als actieve locatie beschouwd, maar als faciliterend. Dit houdt in dat alle (nog te maken) kosten, met uitzondering van enkele plankosten en VTU, komen te vervallen. Daartegenover staat dat er ook geen inkomsten uit kavelverkopen meer zijn voor dit gebied. De overeengekomen exploitatiebijdrage (vergoeding naar rato van al gemaakte en nog te maken kosten voor de hoofdinfrastructuur) brengen we ten gunste van deelgebied Broeklanden 3 conform de systematiek zoals deze bij Broeklanden 2+5 (Weideblick) is toegepast. Waarbij de ontwikkelaar na notariële overdracht van de bouwkavel(s) aan de eindgebruiker voor iedere woning, een evenredig deel van de exploitatiebijdrage geïndexeerd met een percentage van 3,0% per jaar voor het eerst op 1 januari 2025 betaald.

Risico's

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

- Mogelijke aanvullende eisen inzake waterhuishoudkundige plannen van het Waterschap leiden tot hogere kosten
- Mogelijk meer waterbergingscapaciteit in Centrumwonen 5 benodigd, waardoor er minder uitgeefbaar terrein 'overblijft'

Financieel

Resultaat	Nieuwveense Landen
Boekwaarde 1-1-2024	€ - 15.451.375
Resultaat 2024	€ 1.570.700
Boekwaarde 31-12-2024	€ - 14.017.675
NCW 1-1-2025	€ 550.124

Het resultaat in 2024 bestaat uit de investeringen van € 4.295.976, de inkomsten uit grondverkopen en bijdragen van in totaal € 5.866.676 en de tussentijdse winstneming in 2024 van € 137.000. De totale winstneming is € 137.000. De NCW (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2025 € 550.124 (positief).

3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties

1. Kop van Noordpoort

Projectkenmerken	Kop van Noordpoort
Exploitatieperiode	2021-2028
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	ca. 5,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 2,2 ha.
Uitgegeven per 31-12-2024	ca. 0,0 ha.

Beschrijving
Om de woningbouw een impuls te geven is in de raadsvergadering van 17 juni 2021 voor de Kop van Noordpoort een grondexploitatie vastgesteld. Dit betreft een deelgebied in de bredere ontwikkeling Noordpoort. Het gebied is de schakel tussen Nieuwveense Landen en de historische binnenstad. Dit gebied moet het visitekaartje van Meppel worden (een mooie entree). Het gebied (Oude Vaart, Steenwijkerstraatweg en Noordpoort) wordt getransformeerd naar voornamelijk een woonklimaat. 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. Het kanaal wordt daarbij zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

Voortgang
In 2023 en 2024 heeft de nadruk gelegen op verdere planvorming van de gemeentelijke grondeigendommen en gesprekken met de initiatiefnemers voor de herontwikkeling van de aangrenzende scheepswerf.

De gemeente heeft subsidie ontvangen vanuit de 4e tranche van de woningbouwimpuls (WBI) om de woningbouw in Noordpoort te versnellen. Ook zijn er door het Rijk mobiliteitsgelden toegekend voor de infrastructuur in de bredere ontwikkeling Noordpoort.

In de loop van 2025 wordt nieuwe ontwikkelstrategie, programma en bijbehorende grondexploitatie opgesteld. De bredere planvorming wordt nader uitgewerkt en zal leiden tot een herziening van de grondexploitatie. De besluitvorming hierover is voorzien in 2025.

Risico’s
Er zijn geen projectspecifieke risico’s.

Financieel

Resultaat	Kop van Noordpoort
Boekwaarde 1-1-2024	€ -2.487.864
Resultaat 2024	€ -454.803
Boekwaarde 31-12-2024	€ -2.942.667
NCW 1-1-2025	€ 153.260

Het resultaat in 2024 bestaat uit de investeringen van € 477.151 en een subsidie van € 22.348. Er hebben nog geen (grond)verkopen plaatsgevonden. De grondexploitatie Kop van Noordpoort sluit per 1 januari 2025 met een positief eindresultaat op NCW. Er was een verliesvoorziening getroffen van € 71.732. Het verwachte eindresultaat op NCW is per 2025 positief en daarom is de verliesvoorziening van € 71.732 vrijgevallen.

4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerreinen

1. Noord III

Projectkenmerken	Noord III
Exploitatieperiode	2021-2032
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	ca. 32,7 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 17,2 ha.
Uitgegeven per 31-12-2024	ca. 0,0 ha.

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 WVG gevestigd op een aantal percelen met een agrarische bestemming. Per 1 januari 2025 is er voor gekozen om de grondexploitatie Noord III/IV te splitsen en als separate grondexploitaties te bezien.

Voortgang
In 2024 is de verkaveling van Noord III geconcretiseerd. Ten opzichte van vorig jaar is er circa 1,3 ha. minder uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. Noord III omvat per 1 januari 2025 in totaal circa 17,2 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein. De verwachting is dat we in 2024 ca. 3,5 ha. grond verkopen ten behoeve van een hoogspanningsstation. De overige grondverkopen op Noord III verwachten we vanaf 2026. In 2025 zal er ten behoeve van het hoogspanningsstation een tijdelijke bouwweg worden aangelegd en zal het terrein bouwrijp worden gemaakt.

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

- De afzetbaarheid van de bedrijfskavels komt onder druk te staat door het gebrek van grootverbruik aansluitingen, waardoor er mogelijk vertraging in de uitgifte optreedt
- Er moeten mogelijk extra plankosten gemaakt worden doordat het Omgevingsplan aangepast moet worden naar aanleiding van bezwaar en beroep procedure

Financieel

Resultaat	Noord III
Boekwaarde 1-1-2024	€ -10.531.317
Resultaat 2024	€ -536.738
Boekwaarde 31-12-2024	€ -11.068.055
NCW 1-1-2025	€ 4.502.563

Het resultaat in 2024 bestaat uit de investeringen van € 537.069 en de inkomsten uit een mastvergoeding van in totaal € 330. Er hebben nog geen (grond)verkopen plaatsgevonden, waardoor er (nog) geen winsten zijn genomen. De NCW (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2025 € 4.502.563 (positief).

2. Noord IV

Projectkenmerken	Noord IV
Exploitatieperiode	2021-2037
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	ca. 17,6 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 10,6 ha.
Uitgegeven per 31-12-2024	ca. 0,0 ha.

Beschrijving
De gemeenteraad 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 WVG gevestigd op een aantal percelen met een agrarische bestemming. Per 1 januari 2025 is er voor gekozen om de grondexploitatie Noord III/IV uit elkaar te halen en als twee separate grondexploitaties te bezien.

Voortgang
Noord IV is op dit moment niets meer dan een agrarisch perceel. De hele planologische ontwikkeling tot een bedrijventerrein wordt de komende jaren uitgevoerd. Zodra de plannen rondom bedrijventerrein Noord IV concreet zijn, zal de grondexploitatie Noord IV geactualiseerd worden. Het (fictieve) ruimtegebruik op Noord IV is per 1 januari 2025 gewijzigd, waardoor er nu ten opzichte van vorig jaar circa 2,5 ha. minder uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar is. Op Noord IV is circa 60% van het plangebied uitgeefbaar en omvat in totaal circa 10,6 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein. De verwachting is dat we pas vanaf 2032 de eerste bedrijfskavels verkopen.

Risico's
Op Noord IV liggen mogelijk enkele resten van niet gesprongen explosieven. De ruiming van de bomresten leiden mogelijk tot extra kosten. Verder is er nog een kans op vervuiling van de grond, wat ook tot extra (onverwachte) kosten kan leiden.

Financieel

Resultaat	Noord IV
Boekwaarde 1-1-2024	€ -1.852.314
Resultaat 2024	€ -36.026
Boekwaarde 31-12-2024	€ -1.888.340
NCW 1-1-2025	€ 6.247.445

Het resultaat in 2024 bestaat uit de investeringen van € 36.145 en de inkomsten uit een huuropbrengst van in totaal € 119. Er hebben nog geen (grond)verkopen plaatsgevonden, waardoor er (nog) geen winsten zijn genomen. De NCW (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2025 € 6.247.445 (positief).

3. Oevers D

Projectkenmerken	Oevers D
Exploitatieperiode	1998-2029
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	ca. 52,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 40,5 ha.
Uitgegeven per 31-12-2024	ca. 32,3 ha.

Beschrijving

Oevers D is een ‘nat’ bedrijventerrein dat is gelegen aan diep vaarwater met kadevoorzieningen. 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. Eind 2018 hebben partijen uitgesproken het project samen volledig af te willen ronden en is de samenwerking verlengd tot 31 december 2023. Eind 2023 is de PPS opnieuw verlengd en de samenwerking loopt nu tot en met 31 december 2025.

Voortgang

Eind 2023 is de verkoopovereenkomst voor de laatste 8,2 ha. ontbonden. Hierop is de PPS met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2025. Gezien de ontwikkelingen rondom stikstof in het niet waarschijnlijk dat alle gronden voor het eind van de looptijd van de PPS zijn verkocht. De grondexploitatie heeft daarom een langere looptijd tot en met 31 december 2029.

Risico’s

Door de stikstofproblematiek voor bedrijfskavels met een hogere milieucategorie op Oevers D is een specifiek risico opgenomen.

Financieel (gemeentelijk aandeel van 1/3 in de PPS)

Resultaat	Oevers D
Boekwaarde 1-1-2024	€ -1.966.265
Resultaat 2024	€ -57.908
Boekwaarde 31-12-2024	€ -2.024.173
NCW 1-1-2025	€ 4.192.701

Het resultaat in 2024 bestaat enkel uit de investeringen van € 57.908. Voor Oevers D is over 2024 geen tussentijdse winst genomen. In eerdere jaren was al € 2.165.000 winst genomen. De NCW (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt voor de gemeente per 1-1-2025 € 4.192.701 (positief).

4. Oevers E

Projectkenmerken	Oevers E
Exploitatieperiode	1998-2026
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	ca. 13,8 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 7,3 ha.
Uitgegeven per 31-12-2024	ca. 6,3 ha.

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
Eind 2022 is het bestemmingsplan voor het schrappen van een deel van de (bedrijfs-) en woonverplichting in procedure gegaan. In 2023 heeft dit geleid tot de verkoop van circa 1,5 ha. en in 2024 is nog eens circa 3.430 m² verkocht. Op Oevers E is nog circa 1 ha. bedrijfsgrond beschikbaar, waarvan circa 0,4 ha. onder optie is. De verwachting is dat circa 0,4 ha. in 2025 wordt verkocht. De resterende 0,6 ha. wordt naar verwachting in 2026 verkocht. De laatste civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden worden in 2026-2027 uitgevoerd, waarna de grondexploitatie per 31 december 2027 kan worden afgesloten.

Risico's
Er zijn geen projectspecifieke risico's.

Financieel

Resultaat	Oevers E
Boekwaarde 1-1-2024	€ -527.583
Resultaat 2024	€ 71.998
Boekwaarde 31-12-2024	€ -455.585
NCW 1-1-2025	€ 1.130.930

Het resultaat in 2024 bestaat uit de investeringen van € 59.757, de inkomsten uit verkopen van € 431.755 en tussentijdse winst in 2024 van € 300.000. In eerdere jaren is € 600.000 aan winst genomen, waarmee de totale tussentijdse winstneming € 900.000 bedraagt. De NCW (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2025 € 1.130.930 (positief).