



Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2022 (MPG 2022/Concept)



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 2022	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	13
3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties	16
3.1. Kop van Noordpoort	16
3.2. Vledder BC	19
4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerreinen	20
4.1. Noord II	20
4.2. Noord III-IV	21
4.3. Oevers D	22
4.4. Oevers E	23
4.5. Blankenstein B	24

Inleiding

Doel meerjarenperspectief

In dit Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) zijn alle grondexploitaties van de gemeente Meppel samengevoegd en geactualiseerd per 1-1-2022. 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 1-1-2022 heeft de gemeente Meppel 9 actieve grondexploitaties, oftewel 'bouwgronden in exploitatie' (BIE), zijnde:

- Blankenstein;
- Noord II;
- 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 meer dan per 1 januari 2021. In de raadsvergadering van 17 juni 2021 zijn twee nieuwe grondexploitaties vastgesteld (Kop van Noordpoort en het bedrijventerrein Noord III/IV).

Daarnaast is per 31-12-2021 de grondexploitatie Randweg 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.

Werk in uitvoering



1. Actuele ontwikkelingen

1.1. Actualisatie grondexploitaties

Resultaat grondexploitaties 2021

In onderstaande tabel is het resultaat van de grondexploitaties over het afgelopen boekjaar weergegeven, zoals is opgenomen in de jaarstukken 2021.

Resultaat grondexploitaties (bedragen x 1.000)	Jaarrekening 2021
Afgesloten grondexploitaties: Randweg	€ 89
Terug te storten winstneming: DEZ II	€ - 76
Mutaties verliesvoorziening	€ 32
Mutaties tussentijdse winstneming	€ 574
Totaal resultaat 2021	€ 619

De grondexploitatie Randweg is per 31 december 2021 afgesloten met een positief resultaat van € 89.000. De tussentijdse winstneming, deze bestaat uit de terug te storten en nog te nemen winst over het boekjaar 2021, komt per saldo uit op € 498.000 (€ 574.000-€ 76.000). Voor de nog lopende grondexploitaties met een negatieve resultaatverwachting is de verliesvoorziening verlaagd met € 32.000. Op het totaal van de grondexploitaties levert dit een positief resultaat op van afgerond € 619.000. Ter vergelijking: in 2020 was dit € 943.000 positief.

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

- het versnellen binnen Nieuwveense landen en de toevoeging van het deelproject Centrum Wonen 5 (CE5) hieraan;
- de toevoeging van de grondexploitatie Kop van Noordpoort;
- de toevoeging van de grondexploitatie Noord III-IV;
- het afsluiten van de grondexploitatie Randweg.

Het resultaat van de grondexploitatie Blankenstein is verbeterd door de toegenomen belangstelling en verhoging van de uitgifteprijs. Daarentegen is het resultaat van de grondexploitatie Het Vledder BC licht gedaald. Dit hangt grotendeels samen met vertraging in de oplevering en daarmee een verlate uitvoering van het woonrijp maken. Hiervan zijn de nog te maken kosten onderhevig aan significante prijsstijgingen.

Saldo meerjarenperspectief

Het totaalsaldo van de grondexploitaties kwam vorig jaar, per 01-01-2021 uit op afgerond € 2,6 mln. positief op NCW - basis (netto contante waarde). Het geactualiseerde saldo per 01-01-2022 bedraagt afgerond € 14,8 mln. positief op NCW -basis. In navolgende tabel wordt het verwacht eindresultaat per grondexploitatie gepresenteerd.

Prognose bouwgronden in exploitatie (bedragen x 1.000)			
Bouwgrond in exploitatie	MPG 2022	MPG 2021	Vershil
Positief resultaat			
Danninge Erve Zuid II	€ 666	€ 869	€ -203
Kop van Noordpoort	€ 353	€ -	€ 353
Nieuwveense Landen fase 1	€ 7.228	€ 3.579	€ 3.649
Noord II	€ 5.284	€ 5.174	€ 109
Noord III-IV	€ 8.056	€ -	€ 8.056
Oevers D	€ 2.859	€ 2.840	€ 19
Oevers E	€ 645	€ 499	€ 146
Randweg	€ 173	€ 106	€ 66
Subtotaal positief	€ 25.263	€ 13.067	€ 12.196
Negatief resultaat			
Blankenstein B	€ -2.905	€ -3.145	€ 240
Vledder BC	€ -7.539	€ -7.330	€ -209
Subtotaal negatief	€ -10.444	€ -10.475	€ 32
Totaal resultaat prognose	€ 14.819	€ 2.591	€ 12.227

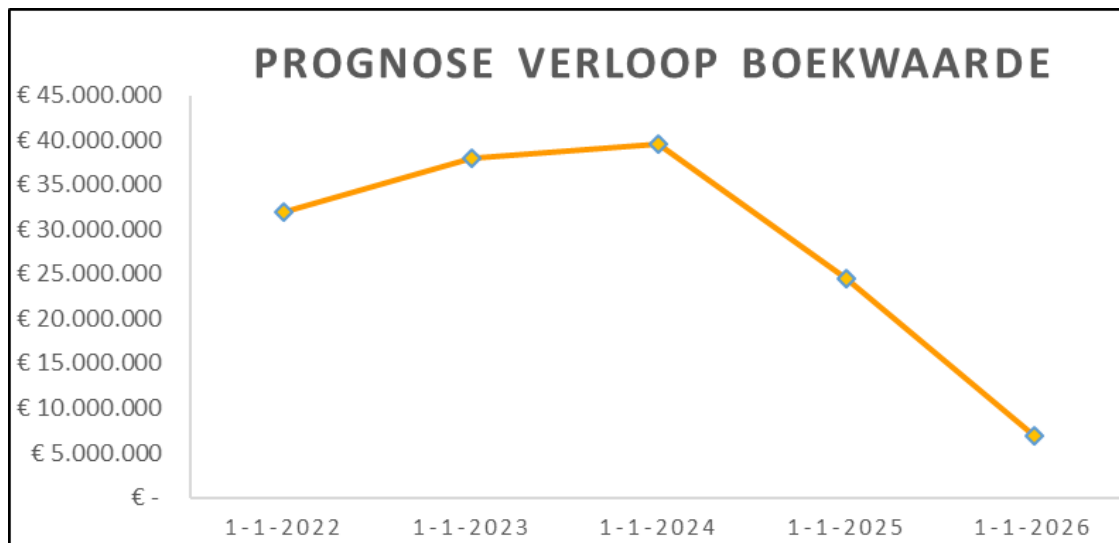
Er is een splitsing gemaakt tussen verlies- en winstgevende grondexploitaties. Voor de verliesgevende grondexploitaties wordt een tekort van afgerond € 10,44 mln. voorzien. Voor winstgevende exploitaties wordt per 1-1-2022 een positief resultaat verwacht van totaal € 25,26 mln. Hierop is in de afgelopen jaren € 7,66 mln. tussentijdse winst genomen. Dit is inclusief het resultaat op de grondexploitatie Randweg die per 31-12-2021 is afgesloten.

1.2. Overzicht en verloop boekwaarde

Per saldo zijn in 2021 meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd, maar zijn ook winstnemingen gedaan. Hierdoor is de totale boekwaarde gestegen van afgerond € 29,4 miljoen per 31-12-2020 naar € 42,4 miljoen per 31-12-2021. Als de boekwaarde wordt gecorrigeerd met de verliesvoorziening, bedraagt de totale boekwaarde afgerond € 32 miljoen (netto). In de volgende tabel wordt het overzicht van de boekwaarde per project weergegeven.

Verloop boekwaarde bouwgronden in exploitatie	Boekwaarde 31-12-2020	Investeringsen	Opbrengsten	Mutaties voorziening	Mutaties winstneming	Boekwaarde 31-12-2021
Blankenstein B	3.691.077	134.695	737.780	0	0	3.087.992
Danninge Erve Zuid II	4.611.982	463.009	963.686	0	-76.000	4.035.305
Kop van Noordpoort	0	1.734.216	0	0	0	1.734.216
Nieuwveense Landen fase 1	11.366.946	2.607.787	993.603	0	283.000	13.264.129
Noord II	303.340	25.822	557.810	0	223.000	-5.648
Noord III-IV	0	10.890.029	3.119	0	0	10.886.910
Oevers D	426.045	67.262	246.501	0	6.000	252.806
Oevers E	2.026.935	83.759	0	0	62.000	2.172.694
Randweg	-119.721	31.193	0	0	88.528	0
Vledder BC	7.067.879	343.523	405.753	0	0	7.005.649
Subtotaal	29.374.483	16.381.296	3.908.252	0	586.528	42.434.055
Verliesvoorziening	-10.476.000			31.679		-10.444.321
Totaal boekwaarde	18.898.483	16.381.296	3.908.252	31.679	586.528	31.989.734

De meerjarenprognose gaat uit van de verwachting dat de totale boekwaarde (na verrekening met de verliesvoorziening) de komende jaren zal oplopen, vooral door de aanleg van de nieuwe hoofdinfrastructuur in Nieuwveense Landen en de investering voor de ontwikkeling van Noord III-IV. 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. Voor de grondexploitatie Randweg zijn de opbrengsten en kosten ultimo 2021 volledig gerealiseerd. Het eindresultaat van dit complex is verantwoord in de jaarstukken 2021.

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 31-12-2021.

Tussentijdse winstneming bedragen x € 1.000	Winstprognose per 1-1-2021	Winstprognose per 1-1-2022	Risicoafslag	Winstprognose na afslag	Gerealiseerde kosten	Gerealiseerde opbrengsten	Totaal winstneming
Bouwgronden in exploitatie							
Danninge Erve Zuid II	€ 869	€ 666	€ 314	€ 352	73%	35%	€ 95
Kop van Noordpoort	€ -	€ 353	€ -	€ 353	26%	0%	€ -
Nieuwveense Landen fase 1	€ 3.579	€ 7.228	€ 4.857	€ 2.372	46%	26%	€ 283
Noord II	€ 5.174	€ 5.284	€ -	€ 5.284	97%	96%	€ 4.881
Noord III-IV	€ -	€ 8.056	€ -	€ 8.056	36%	0%	€ -
Oevers D	€ 2.840	€ 2.859	€ 38	€ 2.821	92%	73%	€ 1.907
Oevers E	€ 499	€ 645	€ 7	€ 638	87%	58%	€ 320
Randweg	€ 106	€ 173	€ -	€ 173	100%	100%	€ 173
Totaal	€ 13.067	€ 25.263	€ 5.216	€ 20.047			€ 7.659

In de jaarrekening 2021 is per saldo afgerond € 587.000 (€ 574.000 - € 76.000 + € 89.000) aan tussentijdse winst genomen, zijnde het verschil tussen reeds genomen winst in de voorgaande jaren (€ 7.072.000) en de totale tussentijdse winstneming op basis van de geactualiseerde berekening (€ 7.659.000).

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 per 31-12-2020	Mutaties 2021	Stand per 31-12-2021
Bouwgronden in exploitatie			
Blankenstein B	€ 3.145	€ -240	€ 2.905
Vledder BC	€ 7.331	€ 208	€ 7.539
Totaal	€ 10.476	€ -32	€ 10.444

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 € 10.444.000 en is reeds verwerkt in de jaarrekening over 2021.

1.6. Begrotingswijziging 2022

De hiervoor vermelde financiële ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de begroting van het jaar 2022. Deze moet dienovereenkomstig worden aangepast. In onderstaande tabel wordt de begrotingswijziging voor het jaar 2022 inzichtelijk gemaakt voor de uitgaven, inkomsten en het eindsaldo per 31 december van het betreffende jaar.

Begrotingswijziging 2022 en 2023 bedragen x € 1.000	Uitgaven 2022	Inkomsten 2022	Mutatie 2022
Bouwgronden in exploitatie			
Danninge Erve Zuid II	€ 716	€ 1.439	€ 723
Nieuwveense Landen fase 1	€ 12.100	€ 4.052	€ -8.048
Kop van Noordpoort	€ 505	€ -	€ -505
Noord II	€ 82	€ 746	€ 664
Noord III-IV	€ 1.023	€ -	€ -1.023
Oevers D	€ 1.996	€ 9.082	€ 7.086
Oevers E	€ 174	€ 1.898	€ 1.724
Blankenstein	€ 1.178	€ 1.605	€ 427
Het Vledder	€ 301	€ 39	€ -262
Totaal	€ 18.075	€ 18.861	€ 786

1.7. Risicoprofiel grondexploitaties

Op grond van de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen (2013) is in januari 2022 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 2021.

Risicoprofiel neemt af

Het risicoprofiel is over de gehele linie afgenomen. Dit komt doordat veel grondexploitaties nog slechts een looptijd van enkele jaren hebben. Daarnaast geldt voor woningbouwlocaties een sterke grondprijsstijging vanaf 2022.

De grondexploitatieresultaten voor woningbouwlocaties binnen Nieuwveense Landen fase 1 is hierdoor fors gestegen. Hierdoor kunnen de risico's veelal binnen de (deel)grondexploitaties opgevangen worden.

Het grootste deel van de risicoreservering komt voort uit de opening van het nieuwe grondexploitatiecomplex Noordpoort. Als risico's hier optreden behoort een negatief grondexploitatieresultaat hier tot de mogelijkheden.

Het risicobedrag voor de bedrijventerreinen is ten opzichte van 2021 nagenoeg gelijk gebleven.

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 € 8,3 mln. worden aangehouden. Volgens de IFLO -methode is een risicoreservering van € 9,84 mln. vereist. Indien wordt rekening gehouden met de verwachte positieve resultaten binnen de grondexploitatie dan zou een risicoreservering van € 0,6 mln. volstaan.

Overeenkomstig de Nota Risicomanagement dient het hoogste bedrag van € 9,84 mln. aangehouden te worden.

1.8. Prognoses gronduitgifte

Woningbouw

De bevolkingsprognoses van de provincie Drenthe zijn altijd het uitgangspunt geweest voor de bepaling van de woningbouwbehoefte. De provinciale bevolkingsprognoses zijn echter in 2015 voor het laatst gepubliceerd. In de nieuwe provinciale omgevingsvisie is het beleid om te sturen op woningaantallen via (regionale) woningplafonds echter 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. In opdracht van deze gemeenten heeft vorig jaar het adviesbureau Companen een woningmarktonderzoek Zuidwest- en Midden-Drenthe uitgevoerd. Het zogeheten 'Woningmarktonderzoek 2021 gemeente Meppel' d.d. 7 december 2021 resulteert in de volgende samenvattende woningbehoeftegroei (in bandbreedten tot 2030):

- een autonome groei (trendscenario) van gemiddeld 180 tot 200 woningen per jaar;
- een potentieel aanvullende woningbehoefte van 190 tot 220 woningen per jaar voor de huisvesting van arbeidsmigranten, studenten, de uitstroom uit vitale vakantieparken en de mogelijke extra verstedelijkingsopgave vanuit de regio Zwolle.

Daarbij moet worden gesteld dat de factoren voor de aanvullende potentiële groei bovenop de autonome groei minder zeker zijn. Dit is ook afhankelijk van de op basis van het woningmarktonderzoek te maken beleidskeuzes en de ambitie die de gemeente bepaalt. Om die reden en in het kader van het voorzichtigheidsbeginsel is voor de grondexploitaties nog uitgegaan van de onderkant van de eerder opgegeven bandbreedte van 150 tot 250 woningen per jaar.

Naast de kwantitatieve woningbehoefte wordt in het woningmarktonderzoek ook een advies gegeven voor het kwalitatieve woningbouwprogramma. De uitkomsten van dit woningmarktonderzoek bieden input voor het nieuwe woonbeleid van de gemeente Meppel, die wordt vastgelegd in de gemeentelijke omgevingsvisie, c.q. omgevingsprogramma.

Rijwoningen in Nieuwveense Landen



Bedrijventerreinen

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

- Nooord II: bouwgrond voor lichte tot middelzware bedrijvigheid;
- Blankenstein B, kantoren en perifere detailhandel en lichte bedrijvigheid;
- Oevers D: watergebonden bedrijvigheid (NIT)/zwaardere industrie met lichte bedrijvigheid aan de randen;
- Oevers E: (woon)werkkavels.

In 2021 zijn ook de grondexploitaties van de bedrijventerreinen Noord III-IV en de Kop van Noordpoort door het College vastgesteld. Deze terreinen moeten nog bouwrijp worden gemaakt. Daar waar het in Noord III-IV gaat om echt bedrijventerrein, zullen in de Kop van Noordpoort enkel wat (woon)werkkavels worden toegevoegd.

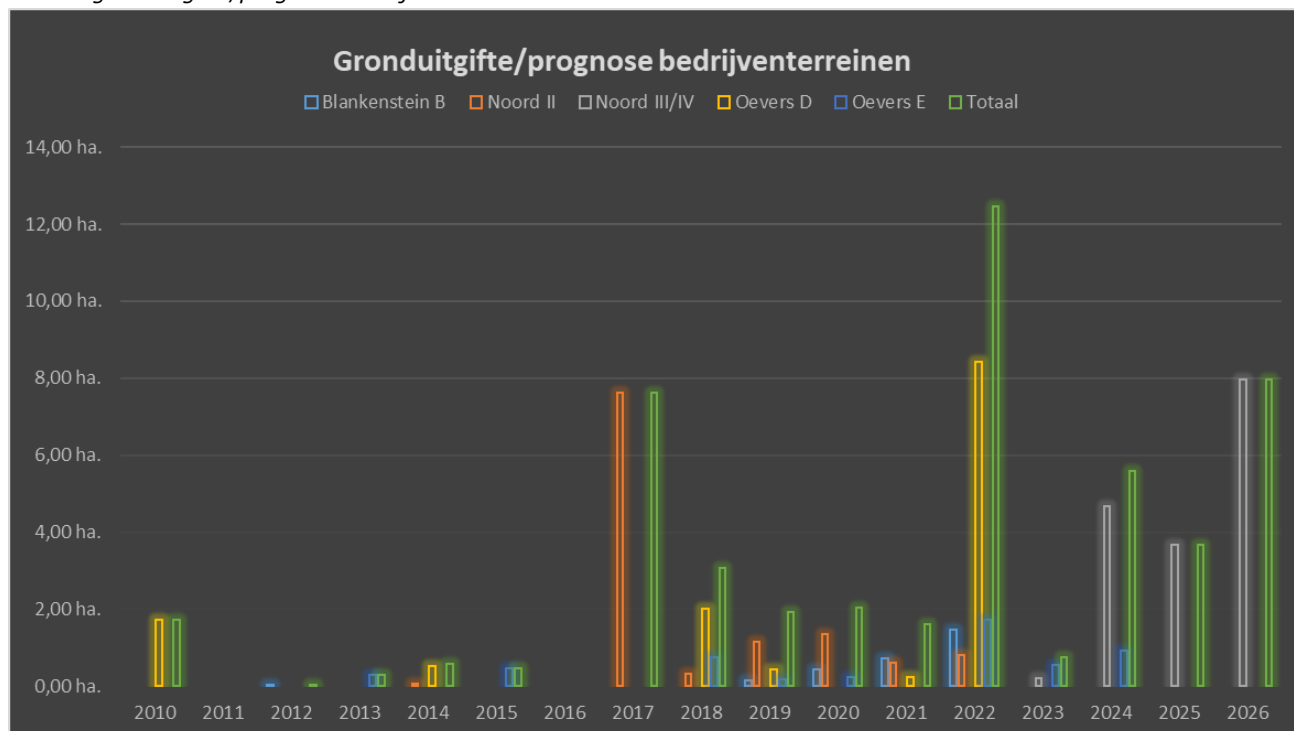
In 2021 hebben op Oevers E, Blankenstein B en Nooord II verkopen plaatsgevonden. Voor meerdere locaties is concrete belangstelling voor bedrijfskavels. De uitgifteprognose voor 2022 ligt een stuk hoger dan de afgelopen jaren waarin het uitgiftetempo heeft geschommeld rond 3 hectare per jaar. Na jaren van stagnatie is de grondverkoop in de afgelopen jaren weer flink op gang gekomen.

Per 1-1-2022 is op bovengenoemde vier bedrijventerreinen nog beperkt bouwgrond beschikbaar. De vraag van bedrijven is zo hoog dat het ernaar uitziet dat deze snel is uitverkocht. Op het moment van schrijven zijn de ontwikkelingen op dit vlak als volgt:

- Nooord II: hier is de laatste grote kavel van 8.000 m² verkocht (eind maart 2022 op de B&W –agenda). Daarmee is dit bedrijventerrein volledig uitverkocht.
- Blankenstein B: de bouwrijpe kavels 1 t/m 7 zijn allemaal verkocht. Door hier nog een klein deel bouwrijp te maken (er moet nog een weg worden aangelegd), kunnen hier nog aanvullend vier kavels van in totaal 1,1 ha worden uitgeven. De verwachting is dat het terrein dan eind dit jaar (2022) volledig is uitgegeven.
- Oevers D (=NIT: nat industrieterrein): hier is begin 2022 voor 8 ha bedrijfsgrond een koopovereenkomst gesloten. De levering ervan vindt plaats per 1 december 2022. Daarmee is ook dit bedrijventerrein in 2022 volledig uitverkocht.
- Oevers E: hier zijn nog enkele kavels woon-werk beschikbaar, waarvoor ook al een aantal reserveringen is verstrekt.

Gezien de bovenstaande stand van zaken is het daarom essentieel om het bedrijventerrein Noord III-IV en de gemixte locatie van Kop van Noordpoort snel tot ontwikkeling te brengen. Daarmee kunnen verschillende typen bedrijven worden gefaciliteerd. In navolgende afbeelding is de prognose voor bedrijventerreinen gevisualiseerd.

Grafiek gronduitgifte/prognose bedrijventerreinen



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 2028. Het uitgiftetempo is de afgelopen jaren zo'n 6-8 woningen per jaar geweest. In 2021 is bouwgrond verkocht voor de bouw van 9 woningen rondom de Ryge. In 2022 worden hier de woningen gebouwd. 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 het bouwrijp maken van een van de als laatst te ontwikkelen delen van Danninge Erve.

De verkaveling van het resterende gebied, deelgebied 3, het meest oostelijk gelegen deel van het plangebied, stamt uit 2013 en sluit niet meer aan op de huidige vraag zoals blijkt uit het woningmarktonderzoek. De vraag naar goedkopere woningbouw is groot en daar is in de huidige verkaveling niet in voorzien. In 2022 wordt een mogelijke herverkaveling nader uitgewerkt. Hier is in de herziening 2022 nog geen rekening mee gehouden.

Risico's

Een risico van deze grondexploitatie is vertraging in de gronduitgifte doordat het plan overwegend bestemd is 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. De financiële effecten van een mogelijke herverkaveling zijn nog niet bekend.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

2012 - 2028

Bestemming

Woningbouw

Oppervlakte plangebied

ca. 10 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 5,8 ha.

Uitgegeven per 1-1-2022

ca. 2,0 ha.

Verwacht eindresultaat

€ 666.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2022

Tussentijdse winstneming

€ 95.000

Danninge Erve, locatie toekomstige damwandconstructie



De grens nabij voor de volgende fase..



Vrije sector



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. De gebiedsontwikkelaar van het deelgebied Broeklanden 2+5 (Weideblick) is in 2021 gestart met het bouwrijp maken van dat gebied. De aanleg van de ontsluitingsstructuur is in 2021 voorbereid en aanbesteed. Om de woningbouwproductie in de komende jaren op gang te kunnen houden, is gestart met de planvoorbereiding voor volgende deelgebieden.

Voortgang

Al enige jaren zijn de deelgebieden 'Centrumwonen 1' en 'Broeklanden 4' in ontwikkeling. Inmiddels zijn alle kavels in deze deelgebieden verkocht. Naar verwachting worden de laatste woningen in 2022 gebouwd en kan dit plandeel volledig woonrijp worden gemaakt. Daarnaast wordt ook het aangrenzende deel van de parkzone afgerond.

In 2021 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 2022 de eerste woningbouw ontwikkeld. De eerste planuitwerkingen wijzen erop dat in deze deelgebieden een behoorlijk aantal woningen zal worden gerealiseerd. De looptijd van deze deelplannen is verlengd tot 31-12-2025.

De voorbereiding van de uitvoering voor de hoofdontsluiting van Nieuwveense Landen is al gestart. De realisatie ervan gebeurt in de jaren 2022/2023.

Nieuwveense Landen: gestage ontwikkeling



Risico's

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 ontwikkelingen. De oorlog in Oekraïne en het beleid van de ECB waarbij verwacht wordt dat de rente in 2022 nog tot 5 keer zal worden verhoogd, kan een behoorlijke impact hebben op de uitgifte van de kavels. De hypotheekrentes zijn momenteel ook behoorlijk aan het stijgen.
- *Stijging verwervingskosten.*
Evenals in voorgaande jaren is ook dit jaar een nieuwe taxatie uitgevoerd, waardoor het budget voor verwerving van gronden is verhoogd. Het is niet uitgesloten dat de 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.
- *Overtollige grond.*
Wanneer de planning van het ontgraven van grond niet aansluit op het hergebruik van de grond, kan dit resulteren in extra kosten voor het verplaatsen van de grond buiten het gebied. PFAS speelt hierin eveneens een rol.
- *Risico op zelfrealisatie Broeklanden 3.*
Er is een risico op zelfrealisatie van deelgebied Broeklanden 3, waardoor de winstpotentie bij de grondeigenaar komt te liggen.

Aan de rand van de stadswijk Nieuwveense Landen



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 1-1-2022

496 kavels

Verwacht eindresultaat

€ 7.228.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2022

Tussentijdse winstneming

€ 283.000

Recreatie in Nieuwveense Landen



3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties

3.1. Kop van Noordpoort

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.

In overleg met ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars proberen we tot concrete initiatieven te komen in het gebied. Met allerlei initiatiefnemers in het gebied zijn gesprekken gaande om tot een herontwikkeling te komen, o.a. aan de Paradijsweg, de Galgenkampsweg, scheepswerf Liezen, voormalige terrein Jan Sok en het voormalig Hiab/VION -terrein.

Locatie in vogelvlucht



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. Dit kan leiden tot meerkosten binnen de grondexploitatie.
- *Meerkosten bodemsanering.*
De bodemsanering is getaxeerd en ook al deels voltooid. 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.
- *Hergebruik bouw materiaal.*
Op Noordpoort worden verschillende bouwmaterialen hergebruikt vanuit duurzaamheidsoogpunt. Onvoorziene omstandigheden bij demontage kunnen leiden tot een vertraging van het project en daarmee de afzet van kavels.
- *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 1-1-2022

-

Verwacht eindresultaat

€ 353.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2022

Tussentijdse winstneming

€ -

Werk aan de winkel



Nabij de watertoren



Mooie herontwikkeling



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 2021 zijn de 2 appartementengebouwen naast de gasfabriek opgeleverd en is de openbare ruimte tussen de Jumbo en deze appartementengebouwen gerealiseerd. De omgevingsvergunningen voor de bouw van de laatste fasen (fase 3 en 4) zijn verleend. Het gaat om grondgebonden woningen en een appartementencomplex (Stokerij) langs de Gasgracht. 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 bouw- en woonrijp maken. Ook is er kans op planschade doordat de bouwplannen gewijzigd zijn. Eventuele planschade komt echter voor rekening van de ontwikkelaar, dus deze treedt niet op voor de Gemeente Meppel.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

2014 - 2023

Bestemming

Woningbouw en commerciële voorzieningen

Oppervlakte plangebied

ca. 3,7 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 1,8 ha.

Uitgegeven per 1-1-2022

ca. 1,8 ha.

Verwacht eindresultaat

€ - 7.539.000 (**negatief**) op NCW-basis per 01-01-2022

4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerreinen

4.1. Noord II

Beschrijving

Noord II is een ruim opgezet bedrijventerrein met veel groen en waterpartijen. De locatie sluit aan op bedrijventerrein Noord I dat goed is ontsloten op de A32 en A28. 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.

Voortgang

In 2021 is 1 vrije kavel verkocht van 6.193 m². Er resteert nog één uit te geven bedrijfskavel van 8.163 m² groot. Hiervoor is al een koopovereenkomst afgesloten. Zodra de bouwwerkzaamheden gereed zijn wordt de laatste hand gelegd aan het woonrijp maken, wat hoofdzakelijk neerkomt op de aanleg van groenvoorzieningen. De verwachting is dat deze grondexploitatie in 2023 kan worden afgesloten

Risico's

Gezien het naderen van het einde van de looptijd van deze grondexploitatie zijn geen projectspecifieke risico's gedefinieerd.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

1998 - 2024

Bestemming

Bedrijventerrein

Oppervlakte plangebied

ca. 44,1 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 27,7 ha.

Uitgegeven per 1-1-2022

ca. 26,9 ha.

Verwacht eindresultaat

€ 5.283.600 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2022

Tussentijdse winstneming

€ 4.881.000

4.2. Noord III-IV

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. In 2022 zal een omgevingsprogramma voor het gebied worden voorbereid. Het gebied is agrarisch, het is de ambitie om hier andere functies aan toe te voegen (puzzelstukjes). Daarbij wordt gedacht aan ondergeschikt wonen, natuur, water en toeristische en recreatieve functies. In 2023 zal dit programma moeten worden vastgesteld.

Voor Noord IV wordt een omgevingsprogramma voorbereid. De bedoeling is om dit programma te maken met de mensen die wonen of werken in het gebied, er gronden in bezit hebben of op een andere manier betrokken zijn.

Een van de vraagstukken 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 zal voor de ontwikkeling van Noord III een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Mocht dit voorspoedig gaan dan kan in 2023 hier de vestiging van de eerste bedrijven plaatsvinden.

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 hiervoor een reservering in de grex. 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 de reservering deels vrij. Een deel van de reservering zal dan in de grondwaarde gaan zitten en dan moet er elders een calamiteitenontsluiting gerealiseerd worden.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

2021-2031

Bestemming

Bedrijventerrein

Oppervlakte plangebied

46,4 ha

Uitgeefbaar gebied

31,6 ha

Uitgegeven per 1-1-2022

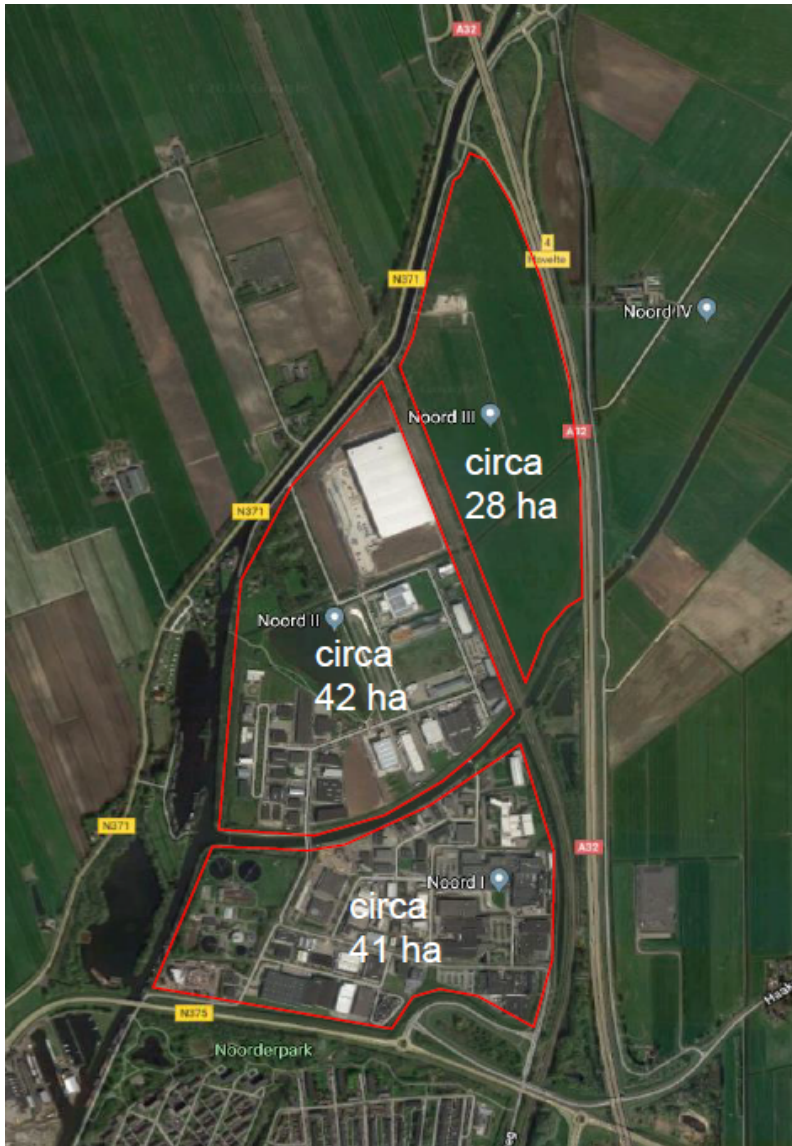
-

Verwacht eindresultaat

€ 8.056.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2022

Tussentijdse winstneming

€ -



4.3. 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. 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 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 laatste bouw kavels in de komende jaren worden uitgegeven.

De periode van de verlenging van de PPS sluit hierop aan.

In 2021 zijn de laatste kavels op de autoboulevard verkocht, waarvan één akte is gepasseerd in 2021. De andere kavels (restant kavels J en K) zullen in 2022 passeren. Voor de resterende kavels van ruim 8 ha (kavels D, E, F, H en I) is een koopovereenkomst gesloten. Het laatste stuk damwand wordt naar verwachting in 2022 gerealiseerd.

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 8,4 ha bouwgrond dat voornamelijk is gelegen aan de havenkade. Voor 8,2 ha hiervan geldt dat er 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 rentelasten.

Projectkenmerken:

Exploitatieperiode

1998 - 2023

Bestemming

Watergebonden en ondergeschikt 'droog' bedrijventerrein

Oppervlakte plangebied

ca. 52 ha.

Uitgeefbaar gebied

ca. 40,5 ha.

Uitgegeven per 1-1-2022

ca. 32,1 ha.

Verwacht eindresultaat

€ 2.859.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2022

Tussentijdse winstneming

€ 1.907.000

4.4. 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

Voor Oevers E hebben meerdere partijen interesse getoond, mits de woonverplichting uit het bestemmingsplan zou komen te vervallen. De procedure om het bestemmingsplan aan te passen loopt. Geïnteresseerde bedrijven worden door de accountmanagers op de hoogte gehouden over de planologische én uitgifteprocedure.

Er is op dit moment nog circa 3,2 ha uit te geven bouwgrond. Het geprognoseerde afzettempo is 3 kavels (totaal circa 0,5 ha) per jaar tot en met 2025. De resterende kavels bevinden zich tussen de 1.700 m² en 3.300 m².

Risico's

Als de woonverplichting op kavels komt te vervallen, ontstaat een kans dat er bezwaren en planschadeclaims worden ingediend. 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. 7,2 ha.

Uitgegeven per 1-1-2022

ca. 4,0 ha.

Verwacht eindresultaat

€ 645.000 (**positief**) op NCW-basis per 01-01-2022

Tussentijdse winstneming

€ 320.000

4.5. 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 in totaal nog 1,1 hectare bouwgrond beschikbaar.

Voortgang

In de afgelopen jaren zijn gesprekken gevoerd met een aantal bedrijven die een kleinere bouwka-vel 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 2021 zijn aanvullend drie bouwka-vels verkocht, van respectievelijk 2.314 m², 1.485 m² en 3.579 m². De verwachting is dat het terrein eind 2022 volledig is uitgegeven.

Risico's

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van Blankenstein zijn grotendeels al gemaakt. Door het opnieuw inbrengen van het voormalig volkstuinencomplex (zuidzijde treinspoor) zijn er drie kavels toegevoegd, waardoor er nog vier kavels beschikbaar zijn. Voor deze overige kavels zijn al eventuele kopers beschikbaar. Er bestaat nog een risico dat één van de resterende kavels een jaar later afgezet wordt.

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 1-1-2022

ca. 6,8 ha.

Verwacht eindresultaat

€ - 2.905.000 (**negatief**) op NCW-basis per 01-01-2022

Tussentijdse winstneming

€ -