

Meerjaren Begroting Grondexploitatie 2019 e.v.



Bijlage bij Programmabegroting 2020-2023

23 september 2019



Inhoud

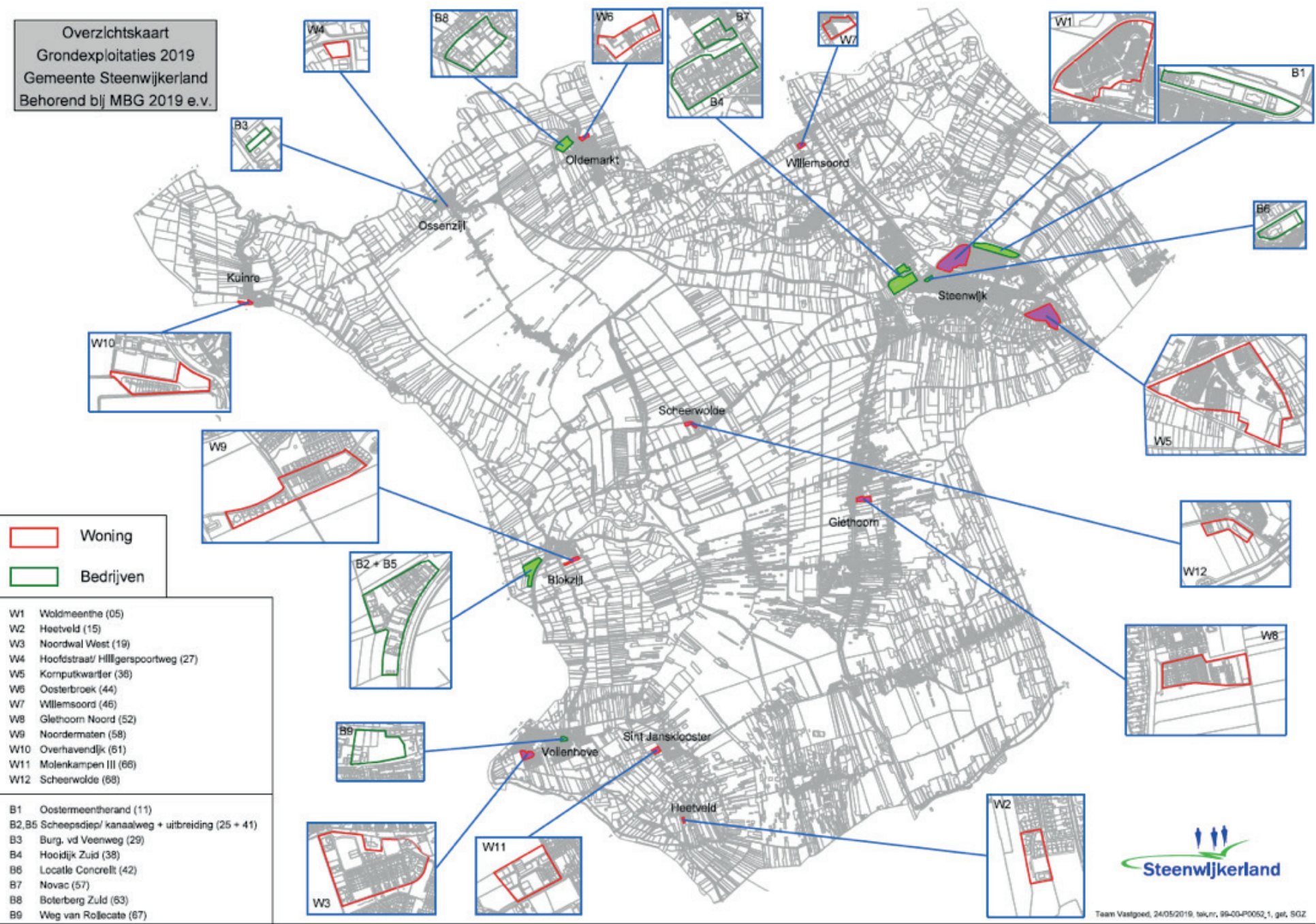
2

Inhoudsopgave

Overzichtskaart Grondexplootatieprojecten	4	3 Projectrapportage	30
Begrippenlijst / Definities	6	3.1 Woningbouw	31
1 Inleiding	8	3.1.1 Woldmeenthe	32
1.1 Doel	8	3.1.2 Heetveld	34
1.2 Afbakening	8	3.1.3 Noordwal West	36
1.3 Link programma MIJN STWL	8	3.1.4 Hoofdstraat/Hilligerspoortweg	38
1.4 Leeswijzer	9	3.1.5 Kornputkwartier	40
2 Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2019 e.v. (MBG)	10	3.1.6 Oosterbroek	42
2.1 MBG in de P&C-cyclus	11	3.1.7 Uitbreiding Willemsoord	44
2.2 Werkwijze	11	3.1.8 Giethoorn Noord	46
2.3 (Beleids)kaders	11	3.1.9 Noordermaten	48
2.4 Actuele ontwikkelingen	12	3.1.10 Overhavendijk	50
2.5 Parameters	12	3.1.11 Molenkampen III	52
2.6 Resultaat	14	3.1.12 Scheerwolde	54
2.7 Boekwaardeverloop	16	3.2 Bedrijventerreinen	57
2.8 Winst & verliesnemingen	18	3.2.1 Oostermeentherand	58
2.9 Risicoprofiel	20	3.2.2 Scheepsdiep/Kanaalweg	60
2.10 Prognose gronduitgifte	22	3.2.3 Burgemeester van der Veenweg	62
2.11 Grondprijzen	25	3.2.4 Hoodijk Zuid	64
2.12 Projectenportefeuille	28	3.2.5 Uitbreiding Scheepsdiep/Kanaalweg	66
2.13 BBV	29	3.2.6 Locatie Concrelit	68
2.14 Vpb	29	3.2.7 Novac-terrein	70
2.15 Informatiegevoeligheid	29	3.2.8 Boterberg Zuid	72
		3.2.9 Siebrandlocatie	74
		Bijlagen	76
		Grondexploitatie-overzichten	

3

Overzichtskaart grondexploitatieprojecten



Begrippenlijst/Definities

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Netto contante waarde (NCW): het resultaat van een project, teruggerekend naar het begin van het jaar van rapportage (1-1-jr). Toekomstige kasstromen zijn gecorrigeerd voor de jaarlijkse rente. Waardeverschillen tussen projecten als gevolg van tijdsverschillen zijn geëlimineerd en de resultaten zijn vergelijkbaar. Bruto-grondexploitatieresultaat: Het resultaat van een grondexploitatie na herziening per 1-1 van het verantwoordingsjaar. Het bruto-grondexploitatieresultaat vormt de grondslag voor de berekening van de te treffen winst- en verliesnemingen in het verantwoordingsjaar.

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

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

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

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

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

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

POC-methode: Percentage-of-completion-methode. De notitie grondexploitaties van de commissie BBV (2016) geeft aan dat bij tussentijdse winstneming deze methode moet worden gevolgd: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen.

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

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

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

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

1 | Inleiding

8

1.1 | Doel

De Meerjaren Begroting Grondexploitaties (MBG) 2019 e.v. van de gemeente Steenwijkerland brengt de financiële stand van zaken van alle gemeentelijke grondexploitaties in beeld. Enerzijds wordt inzicht geboden in het bouwprogramma, de financiën en de risico's per individuele grondexploitatie. Anderzijds wordt inzicht geboden op 'macroniveau', dat wil zeggen het totaal van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld (voorheen 'het grondbedrijf'). De essentie van het MBG is ook dat een meerjarig perspectief wordt gegeven, waarbij ook de verwachte (financiële) voortgang wordt geschetst.

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

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

1.2 | Afbakening

De MBG bevat alle gemeentelijke grondexploitaties per 1-1-2019. In de termen van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) betreft dit de bouwgrond in exploitatie (BIE). Dat wil zeggen gronden in eigendom van de gemeente, waarbij de gemeente zelf een actieve rol heeft in het bouwrijpmaken en de gronduitgifte. Per 1-1-2019 heeft de gemeente Steenwijkerland 21 grondexploitaties.

1.3 | Link bestuurlijke programma's

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

Concreet voorbeeld:

'Een passende woning voor iedereen' is een doelstelling vanuit het programma Mijn Steenwijkerland. Hiertoe worden vanaf 2019 bestemmingsplannen gewijzigd vanwege de behoefte

9

om de komende 10 jaar circa 250 sociale huurwoningen te bouwen in de noordelijke kernen en Steenwijk (zie programmabegroting 2019-2022). Een deel van deze opgave zal worden ingepast in de bestaande grondexploitaties, wat van invloed kan zijn op de financiën van de betreffende grondexploitaties.

1.4 | Leeswijzer

Het MBG bestaat uit drie onderdelen:

- 1 Inleiding;
- 2 Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2019 e.v. (MBG);
- 3 Projectenrapportage.

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

Toelichting overzichtstabel projectenrapportage

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

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	-1.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	486.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-1.334.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-48.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-942.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-5.209.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-6.151.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-788.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten van vóór 2019.

De nog te realiseren kosten- en opbrengsten 2019 e.v., betreffen alle kosten en opbrengsten (exclusief kosten- en opbrengstenstijging) die we per 1-1-2019 nog verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project.

De rentetoerekening 2019 e.v. betreft de totale rentelast die we per 1-1-2019 verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project, op basis van een rekenrente van 1,0%.

De eindwaarde van de grondexploitatie betreft het per 1-1-2019 verwachte financieel resultaat per 31-12 van het eindjaar van het project. Kortom het verwachte resultaat aan het einde van het project (zie ook begrippenlijst).

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

Winst- en verliesnemingen worden verrekend met de boekwaarde van de grondexploitatie, waarmee het boekhoudtechnisch onderdeel uitmaakt van de boekwaarde en het financieel resultaat per 1-1-2019. Hiermee vervaagt echter het 'werkelijke projectresultaat'. Daarom wordt tevens een voor winst- en verliesnemingen gecorrigeerd resultaat gepresenteerd, om inzichtelijk te maken wat de 'financiële performance' van het project feitelijk is.

Het resultaat NCW betreft het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 (zie ook begrippenlijst).

2 | Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2019 e.v. (MBG)

2.1 | MBG in de P&C-cyclus

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

In dit geval is de MBG gebaseerd op de grondexploitaties per 1-1-2019 en heeft zowel betrekking op de jaarrekening 2018 als de Programmabegroting 2020-2023.

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

2.2 | Werkwijze

De MBG 2019 e.v. is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2019. In het kader van de actualisatie van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten – en opbrengsten 2018 zijn verwerkt in de grondexploitaties;
- De restramingen van de kosten en opbrengsten voor 2019 e.v. zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De grondprijzen cf. de Grondprijzenbrief 2019 zijn verwerkt;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente zijn verwerkt;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Dit leidt tot een geactualiseerde waardering van de grondexploitaties per 1-1-2019. Het verwachte resultaat is altijd een 'best estimate' op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

2.3 | (Beleids)kaders

De belangrijkste beleidskaders voor de MBG zijn:

Nota Grond- en ontwikkelbeleid 2016-2020

Het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland is verwoord in de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016-2020. Deze nota is op 8 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is voor een periode van 4 jaar vastgesteld. Conform deze nota zal de gemeente Steenwijkerland de komende jaren een faciliterend grondbeleid voeren, tenzij vanwege volkshuisvestings- en economische redenen actief grondbeleid gewenst is. Voor verdere inhoud van het grondbeleid wordt verwezen naar de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016-2020.

Op moment van schrijven is een nieuwe Nota Grondbeleid in de maak voor de beleidsperiode 2020-2024.

• *Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020*

In de Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020 worden de kaders neergezet waarbinnen de grondprijzen worden bepaald. De Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020 is gelijktijdig met de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid vastgesteld op 8 december 2015.

Op moment van schrijven is een nieuwe Nota Grondprijzenbeleid in de maak voor de beleidsperiode 2020-2024.

• *Woonvisie 2017-2021*

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

• *Ruimte voor economische Groei (mrt 2018)*

Dit rapport van STEC gaat in op de huidige (ruimtelijk economische) structuur in Overijssel en diverse trends en ontwikkelingen op de Overijsselse en regionale bedrijventerreinenmarkt. Tevens is per gemeente een behoefteraming uitgewerkt en geconfronteerd met het aanwezige aanbod van bedrijventerreinen.

2.4 | Actuele ontwikkelingen

Er zijn een aantal ontwikkelingen die ook de grondexploitatieprojecten raken:

- PAS**
Op woensdag 29 mei 2019 heeft de Raad van State (RvS) uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof. Bepaald is dat het PAS in strijd is met Europese natuurbeschermingswetten, waarmee het gebruik van het instrument als basis voor toestemming van bouwprojecten niet meer is toegestaan. Het PAS is een instrument dat wordt gebruikt om vergunning af te geven bij bouwprojecten die leiden tot een toename van de stikstofuitstoot, en destijds in het leven geroepen om de stikstofuitstoot te reguleren. Een vergunning kon worden verleend op het moment dat er compenserende maatregelen werden genomen die de stikstofuitstoot op de langere termijn terug zouden dringen. Echter, volgens de Raad van State is zo’n constructie alleen mogelijk als vooraf wetenschappelijke bewezen kan worden dat de getroffen maatregelen de stikstofuitstoot ook daadwerkelijk beperken.
- Gaswet**
Per 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen niet meer aangesloten worden op aardgas, als gevolg van een wijziging in de gaswet. De wetwijziging had gevolgen voor de verlening van bouwvergunningen per 1 juli 2018: ledere nieuwbouwwoning dat na die datum een vergunning heeft gekregen mag niet worden aangesloten op het aardgasnetwerk. Enkel bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. Het college van B&W heeft, op basis van de ministeriële regeling ‘gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht’, de bevoegdheid om een gebied aan te wijzen waar de gasaansluitplicht wél geldt.

2.5 | Parameter

In kader van het MBG 2019 e.v. zijn de volgende parameters van belang:

- Kostenstijging 2,0%
- Opbrengstenstijging 1,5%
- Rekenrente 1,0%
- Discontovoet 2,0%

Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt een (ten opzichte van de gemeente) afwijkend percentage gehanteerd voor zowel de kosten- als de opbrengstenkant. Dat heeft te maken met de specifieke aard van de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie, waarbij de toekomstige ontwikkeling van kosten en opbrengsten gebaseerd moet zijn op relevante indexen. De wijze waarop de parameters voor de grondexploitaties worden bepaald is vastgelegd in de Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020.

Kostenstijging

In de Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020 is vastgelegd dat de parameter kostenstijging wordt gebaseerd op het langjarig gemiddelde van de GWW-index (Grond, Weg- en Waterbouw). We hanteren de GWW-index omdat deze index de prijsontwikkeling van civieltechnische kosten in beeld brengt. De civieltechnische kosten zijn de voornaamste kosten binnen de grondexploitaties. De GWW-index is opgebouwd uit de gemiddelde prijsstijgingen en -dalingen van de diverse productgroepen zoals loonkosten, gasolie, elektriciteit, betonproducten, cement, kunststof, (beton)staal en (wegenbouw)bitumen.

De gemiddelde GWW-index over de afgelopen 10 jaar bedraagt 1,5% (zie tabel 8). De verwachtingen voor de korte termijn zijn echter bovengemiddeld. De GWW-kosten stijgen hard doordat de prijzen van grondstoffen en materiaal onder druk staan. Bovendien is er sprake van een groeiend tekort aan geschikt personeel.

Ook markteffecten spelen een rol. Door de aantrekkende economie zijn de portefeuilles van aannemers van civiele werken goed gevuld. Hierdoor worden ze selectiever in het aannemen van opdrachten. De mogelijkheden tot het realiseren van aanbestedingsvoordelen bij civiele werken wordt steeds kleiner.

De parameter kostenstijging in de grondexploitatie is 1,5%. Dit percentage is door de raad in de Perspectiefnota 2020-2023 vastgesteld.

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

Jaar	(%)
2009	0,4
2010	2,1
2011	3,0
2012	3,1
2013	0,2
2014	-0,1
2015	-1,5
2016	-0,7
2017	4,1
2018	4,6
Gemiddelde 2009 t/m 2018 (10-jaarsgemiddelde)	1,5

Opbrengstenstijging

Er is in Nederland geen database beschikbaar waarin de prijsontwikkeling van bouwgrond wordt bijgehouden. In de Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020 is daarom vastgelegd dat de parameter opbrengstenstijging wordt gebaseerd op het langjarig gemiddelde van de consumenten prijs index (CPI) van het CBS.

Het gemiddelde van de CPI in de afgelopen 10 jaar bedraagt circa 1,5% (zie tabel 8). In lijn met het economisch herstel is de CPI in 2018 met 1,7% gestegen ten opzichte van 2017. De verwachting is dat de inflatie de komende jaren bescheiden blijft, mede door de stijgende eurokoers.

De parameter opbrengstenstijging in de grondexploitatie is 1,5%. Dit percentage is door de raad in de perspectiefnota 2020-2023 vastgesteld.

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

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

Jaar	CPI	Jaarmutatie CPI (%)
2009	90,4	1,2
2010	91,6	1,3
2011	93,7	2,3
2012	96,0	2,5
2013	98,4	2,5
2014	99,4	1,0
2015	100,0	0,6
2016	100,3	0,3
2017	101,7	1,4
2018	103,4	1,7
gemiddelde 2009 t/m 2018 (10-jaarsgemiddelde)		1,5

Rekenrente

Het rentepercentage dat wordt doorberekend aan de grondexploitaties is met 1,0 %. Dit percentage is door de raad in de perspectiefnota 2020-2023 vastgesteld.

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

Discontovoet

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

² Bron: CBS Statline.

2.6 | Resultaat

TABEL 3 | TOTAALOVERZICHT NETTO-GRONDEXPLOITATIERESULTATEN NCW PER 1-1-2019
(€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)¹

		NCW 1-1-2018	NCW 1-1-2019	Vershil	Eindjaar
Woningbouw onderhanden					
5	Woldmeenthe	- 1.460.000	- 788.000	672.000	2028
15	Heetveld	- 40.000	- 21.000	19.000	2022
19	Noordwal	- 443.000	- 533.000	-90.000	2024
27	Ossenzijl Hoofdstraat	- 65.000	- 65.000	-	2020
36	Kornputkwartier	- 1.023.000	- 512.000	511.000	2028
44	Oosterbroek Oldemarkt	- 69.000	- 7.000	62.000	2022
46	Willemsoord	- 528.000	- 389.000	139.000	2025
52	Giethoorn Noord fase 1 en 2	- 329.000	- 1.126.000	-797.000	2025
58	Blokzijl Noordermaten	- 106.000	- 97.000	9.000	2021
61	Kuinre Overhavendijk	- 53.000	- 12.000	41.000	2021
66	Molenkampen III	- 421.000	- 290.000	131.000	2024
68	Scheerwolde	- 228.000	- 252.000	-24.000	2028
Totaal Woningbouw onderhanden		- 4.765.000	- 4.092.000	673.000	
bedrijventerreinen onderhanden					
11	Oostermeentherand	- 381.000	- 301.000	80.000	2020
25	Blokzijl	- 90.000	- 65.000	25.000	2020
29	Ossenzijl v.d. Veenweg	- 104.000	- 45.000	59.000	2020
38	Hoodijk Zuid	- 169.000	- 100.000	69.000	2021
41	Bedr. Terrein Kanaalweg Blokzijl	- 367.000	- 168.000	199.000	2028
42	Mr. Z. ter Steghestraat	- 94.000	- 5.000	89.000	2023
57	Novac	- 39.000	- 1.000	38.000	2019
63	Oldemarkt Boterberg Zuid	- 192.000	- 50.000	142.000	2038
67	Weg van Rollecate	- 3.000	- 8.000	-5.000	2022
Totaal bedrijventerreinen onderhanden		- 1.439.000	- 743.000	696.000	
TOTAAL		- 6.204.000	- 4.835.000	1.369.000	

¹ LET OP: financiële consequenties zijn verwerkt bij de jaarrekening 2018

In tabel 3 zijn de ‘netto-grondexploitatie-resultaten’ per 1-1-2019 weergegeven, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de ‘netto-grondexploitatie-resultaten’ per 1-1-2018. ‘Net-to-grondexploitatie-resultaat’ wil zeggen dat in de jaarrekening getroffen winst- en verliesnemingen onderdeel uitmaken van de gepresenteerde resultaten. De grondslag voor de berekening van de hoogte van de te treffen winst- en verliesnemingen wordt gevormd door het ‘bruto-grondexploitatie-resultaat’ (zie ook paragraaf 2.6 winst- en verliesnemingen).

Het verwachte resultaat op startwaarde NCW per 1 januari 2019 van alle grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen bedraagt circa € 4,8 miljoen voordelig. Ter vergelijking: het resultaat op startwaarde per 1 januari 2018 bedroeg circa € 6,2 miljoen voordelig. Dat is een afname van het verwachte resultaat met circa € 1,4 miljoen.

- De afname van het resultaat grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld) heeft onder andere te maken met:
- Technische verwerking investeringsopgave sociale huurwoningen cf. raadsbesluit d.d. 18 december 2018 (grondexploitatie Woldmeenthe, Kornputkwartier, Willemsoord, Overhavendijk);
 - Voor alle grondexploitaties is de plankostenraming herijkt;
 - Winstnemingen op basis van de nieuwe BBV-regelgeving (toepassing Percentage of Completion – methode (POC-methode), waarbij in enkele grondexploitatie winst is genomen op basis van de financiële voortgang);
 - Uitgiftetempo vrije kavels grondexploitatie Kornputkwartier naar beneden bijgesteld (looptijdverlenging t/m 2028);
 - Uitgiftetempo bedrijventerrein grondexploitatie Boterberg Zuid Oldemarkt naar beneden bijgesteld (looptijdverlenging t/m 2038).

Dit is overigens de analyse en conclusie per saldo op totaalniveau. Op het schaalniveau van de individuele grondexploitaties kan er, in individuele gevallen, juist sprake zijn van een positieve ontwikkeling van het te verwachten resultaat. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de grondexploitatie Giethoorn Noord, waar het verwachte resultaat met circa € 800.000,= is toegenomen door de verwachte opbrengsten van de programmatische toevoeging van circa 15 vrije sector kavels aan de Vlier en de Hazelaar.

Er zijn overigens geen grondexploitaties met netto verliesgevende resultaten per 1-1-2019, aangezien verwachte verliezen bij de jaarrekening direct worden genomen en verwerkt in de ‘netto-grondexploitatie-resultaten’.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de negatieve financiële effecten voortvloeiend uit het raadsbesluit d.d. 18 december 2018 met betrekking tot de investeringsopgave sociale huurwoningen bij de jaarrekening 2018 voor circa € 1,4 mln. zijn gecompenseerd vanuit de reserve Volkshuisvesting.

2.7 | Boekwaardeverloop

TABEL 4 | BOEKWAARDE-OVERZICHT PER 1-1-2019
(€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)¹

	boekwaarde	Kosten (+)	Opbrengsten (-)	Winstnemingen (+)	Verliesnemingen (-)	boekwaarde
Woningbouw						
05 Woldmeenthe	265.000	4.000	-	-270.000	-	-1.000
15 Heetveld	160.000	3.000	-	-	-	163.000
19 Noordwal	1.306.000	182.000	698.000	1.000	-	790.000
27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-38.000	3.000	-8.000	-		-42.000
36 Kornputkazerne	14.809.000	1.521.000	2.216.000	-	847.000	13.268.000
44 Wheeën-Noord Oldemarkt	1.194.000	47.000	252.000	-	61.000	928.000
46 Willemsoord uitbreiding	292.000	22.000	250.000	25.000	-	90.000
52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	-336.000	8.000	-	350.000	-	23.000
58 Blokzijl Noordermaten	143.000	28.000	417.000	13.000	-	-233.000
61 Overhavendijk Kuinre	218.000	4.000	-	-	374.000	-152.000
66 Molenkampen III	1.307.000	81.000	1.038.000	24.000	-	374.000
68 Scheerwolde	498.000	39.000	-	3.000	-	539.000
Sub-totaal woningbouw	19.818.000	1.942.000	4.871.000	138.000	1.282.000	15.747.000

Bedrijventerreinen						
11 Oostermeentherand	-329.000	-3.000	-	43.000	-	-289.000
25 Blokzijl	5.000	5.000	-	13.000	-	24.000
29 Ossenzijl v.d.Veenweg	-3.000	1.000	-	52.000	-	50.000
38 Bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid	-83.000	19.000	95.000	-31.000	-	-190.000
41 Bedrijventerrein Kanaalweg Blokzijl	113.000	1.000	-	113.000	-	227.000
42 Mr.Z.ter Steghestraat	311.000	10.000	5.000	-	46.000	270.000
57 Novac	201.000	5.000	-	-	50.000	156.000
63 Oldemarkt Boterberg Zuid	1.126.000	18.000	-	-	143.000	1.001.000
67 Weg van Rollecate Vollenhove	1.004.000	51.000	171.000	-	93.000	791.000
Sub-totaal industrieterreinen	2.345.000	107.000	271.000	190.000	332.000	2.040.000

TOTAAL	22.163.000	2.049.000	5.142.000	328.000	1.614.000	17.787.000
--------	------------	-----------	-----------	---------	-----------	------------

In tabel 4 wordt het boekwaarde-overzicht per 1-1-2019 weergegeven. Deze tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2018 inzichtelijk. Gerealiseerde kosten leiden tot een toename van de boekwaarde, terwijl gerealiseerde opbrengsten leiden tot een afname van de boekwaarde.

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

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

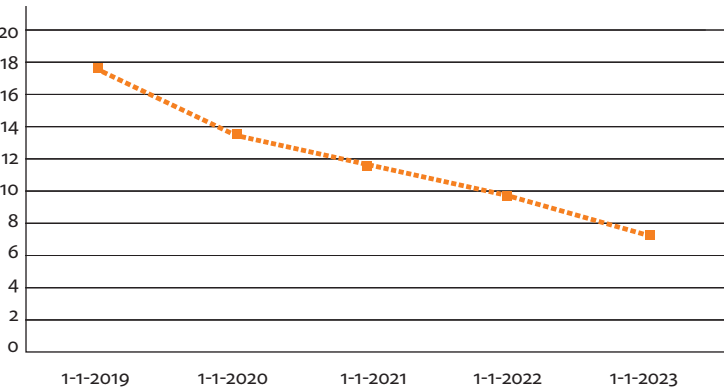
De boekwaarde per 1-1-2018 (jaarrekening 2017) bedroeg circa € 22,2 miljoen. In 2018 is circa € 2,0 miljoen aan kosten gemaakt en € 5,1 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Per saldo leidt dit tot een afname van de boekwaarde met circa € 3,1 miljoen. Daarnaast is per saldo circa € 0,3 miljoen winst genomen en circa 1,6 miljoen verlies genomen. Per saldo leidt dit tot een afname van de boekwaarde van circa € 1,3 miljoen. Per saldo bedraagt de totale afname van de boekwaarde in 2018 circa € 4,4 miljoen. De boekwaarde per 1-1-2019 komt hierdoor uit op circa € 17,8 miljoen.

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

TABEL 5 | PROGNOSE BOEKWAARDE 2019 E.V.

Peildatum	Boekwaarde
1-1-2019	17,79
1-1-2020	13,52
1-1-2021	11,50
1-1-2022	9,66
1-1-2023	7,22

PROGNOSE BOEKWAARDE 2019 E.V.



De prognose van de boekwaarde-ontwikkeling voor de komende begrotingsperiode 2020-2023 is op basis van de veronderstelling dat de kosten- en opbrengsten in de grondexploitatie zich in werkelijkheid exact zo zullen ontwikkelen als we verwachten per 1-1-2019.

2.8 | Winst & verliesnemingen

TABEL 6 | WINST- EN VERLIESNEMINGEN (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN;
+ IS NADELIG – IS VOORDELIG)¹

	Bruto-resultaat EW	Winstnemingen (+)	Verliesnemingen (-)	Netto-resultaat EW	Eindjaar
	1-1-2019			1-1-2019	
Woningbouw					
05 Woldmeenthe	-649.000	-270.000	-	- 942.000	2028
15 Heetveld	-21.000	-	-	- 22.000	2022
19 Noordwal	-591.000	1.000	-	- 588.000	2024
27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-58.000	-8.000	-	- 66.000	2020
36 Terrein Kornputkazerne	847.000	-	847.000	- 612.000	2028
44 Wheeën-Noord Oldemarkt	61.000	-	61.000	- 7.000	2022
46 Willemsoord uitbreiding	-469.000	25.000	-	- 439.000	2025
52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	-1.661.000	350.000	-	- 1.268.000	2025
58 Blokzijl Noordermaten	-116.000	13.000	-	- 101.000	2021
61 Overhavendijk Kuinre	374.000	-	374.000	- 13.000	2021
66 Molenkampen III	-346.000	24.000	-	- 320.000	2024
68 Scheerwolde	-268.000	3.000	-	- 267.000	2028
Sub-totaal woningbouw	-2.897.000	138.000	1.282.000	- 4.092.000	
Bedrijventerreinen					
11 Oostermeentherand	-353.000	43.000	-	- 307.000	2020
25 Blokzijl	-79.000	13.000	-	- 66.000	2020
29 Ossenzijl v.d.Veenweg	-99.000	52.000	-	- 46.000	2020
38 Bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid	-73.000	-31.000	-	-104.000	2021
41 Bedrijventerrein Kanaalweg Blokzijl	-328.000	113.000	-	-201.000	2028
42 Mr.Z.ter Steghestraat	46.000	-	46.000	- 5.000	2023
57 Novac	50.000	-	50.000	- 1.000	2019
63 Oldemarkt Boterberg Zuid	-143.000	-	143.000	- 74.000	2038
67 Weg van Rollegate Vollenhove	93.000	-	93.000	- 9.000	2022
Sub-totaal industrieterreinen	600.000	190.000	332.000	- 813.000	
TOTAAL	-3.497.000	328.000	1.614.000	-5.458.000	

De BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording) schrijft in de *Notitie grondexploitaties 2016* een nieuwe methode van winstnemen voor, namelijk de POC-methode (*Percentage of Completion*). Dit betekent in het kort dat de winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project (% gerealiseerde kosten * % gerealiseerde opbrengsten * geraamde winst). In de calculatie wordt tevens rekening gehouden met historisch genomen winsten en verliezen en de projectgebonden risico's.

Dit wijkt af van ons beleid ten aanzien van (tussentijdse) winstneming zoals omschreven in de *nota grond- en ontwikkelbeleid 2016-2020*:

Binnen de grondexploitaties in Steenwijkerland zal winst worden genomen wanneer er sprake is van een negatieve boekwaarde (dus wanneer de reeds gerealiseerde verkopen, de reeds gemaakte kosten overtreffen) én de behoedzaam geraamde nog te verkrijgen verkoopopbrengsten hoger zijn dan de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten. Op dat moment zal er winst worden genomen tot de boekwaarde o bedraagt.

Voor de winstnemingen wordt de handelswijze, zoals voorgeschreven door het BBV gehanteerd. De handelswijze bij een geprognosticeerd verlies is ongewijzigd. Een geprognosticeerd verlies wordt direct genomen.

In tabel 6 wordt het verband inzichtelijk gemaakt tussen de winst- en verliesnemingen enerzijds en de verwachte grondexploitatieresultaten anderzijds. Aangezien de winsten – en verliezen bij de jaarrekening 2018 genomen zijn op eindwaarde (EW, zie begrippenlijst) zijn de gepresenteerde resultaten in tabel 6 op eindwaarde. De grondslag voor de winst- en verliesnemingen wordt gevormd door het bruto-resultaat op eindwaarde per 1-1-2019.

Dat is het grondexploitatieresultaat van de herziene grondexploitatie per 1-1-2019 (zie paragraaf 2.2 werkwijze). Op basis hiervan worden de winsten en verliezen bepaald. Bij een negatieve resultaatverwachting volgt een verliesneming ter grootte van het negatieve resultaat. Dit heeft bij de jaarrekening 2018 per saldo geleidt tot een totale verliesneming van circa € 1,6 miljoen.

Bij een positieve resultaatverwachting wordt gekeken of conform de BBV-criteria winst genomen kan worden. Het bruto-resultaat op EW is het vertrekpunt, maar een eventuele winstneming wordt in samenhang bepaald met de historisch genomen winsten/verliezen, de financiële voortgang en de projectgebonden risico's. Dit heeft geleidt tot een totale winstneming bij de jaarrekening 2018 van per saldo circa € 0,3 miljoen.

Na technische verwerking van de te treffen winst en verliezen komt het ‘netto-grondexploitatieresultaat’ per 1-1-2019 in beeld. Winsten en verliezen worden verrekend met de boekwaarde van de grondexploitatie, waardoor winst- en verliesnemingen na technische verwerking ook leiden tot een nieuw resultaat. We spreken in dat verband binnen de gemeente Steenwijkerland over het ‘netto-grondexploitatieresultaat’. Overigens hebben winst- en verliesnemingen ook impact op de renteberekening. Hierdoor komen winst- en verliesnemingen niet één-op-één tot uiting in het verschil tussen de het ‘bruto-resultaat’ en het ‘netto-resultaat’.

Winstnemingen leiden tot een toename van de boekwaarde en daarmee een verslechtering van het ‘netto-grondexploitatieresultaat’. Verliesnemingen leiden tot een afname van de boekwaarde en daarmee een verbetering van het ‘netto-grondexploitatieresultaat’. Bij winstnemingen geldt dat er als het ware middelen uit de grondexploitatie worden onttrokken ten gunste van de Algemene Dienst. Voor verliesnemingen geldt dat er middelen vanuit de Algemene Dienst in de grondexploitatie worden gestort met als doel een verwacht negatief resultaat af te dekken. In beide gevallen wordt gebruik gemaakt van de Algemene Reserve vrij besteedbaar.

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

De genomen winst bij de jaarrekening 2018 is overigens een boekhoudkundige winst op basis van de nieuwe BBV-voorschriften. Dit staat niet gelijk aan de fiscale winst waarover belasting moet worden afgedragen in het kader van de van de Vennootschapbelastingplicht (Vpb, zie paragraaf 2.12). De belastbare fiscale winst wordt namelijk gebaseerd op de daadwerkelijk gerealiseerde winst in een bepaald belastingjaar.

In tabel 7 wordt de winstverwachting t.a.v. de komende begrotingsperiode 2020-2023 weergegeven.

TABEL 7 | WINSTVERWACHTING BEGROTINGSPERIODE 2020-2023

Jaar	Woningbouw	Bedrijven	Totaal
2019	734.000	10.000	744.000
2020	618.000	457.000	1.075.000
2021	545.000	59.000	604.000
2022	560.000	9.000	569.000
2023	466.000	5.000	471.000

20

Tabel 7 laat zien dat van de totaal verwachte winst op EW per 1-1-2019 van circa € 5,5 miljoen circa € 3,5 miljoen in de komende begrotingsperiode 2020-2023 (tussentijds) genomen kan worden ten gunste van Algemene Reserve vrij besteedbaar. Dat komt er op neer dat circa 60% van de totaal verwachte eindwinst per 1-1-2019 in de komende vier jaren ten gunste kan komen aan de Algemene Dienst.

Let wel, de winstverwachting voor de komende begrotingsperiode 2020-2023 is op basis van de veronderstelling dat de kosten- en opbrengsten in de grondexploitaties zich in werkelijkheid exact zo zullen ontwikkelen als we verwachten per 1-1-2019. Met andere woorden, de (financiële) voortgang in de projecten verloopt exact zoals we op peildatum 1-1-2019 hebben ingeschat. Het moge duidelijk zijn dat verwachting over de toekomst altijd een zeker schattingsrisico met zich meebrengen. Algemene stelregel is, hoe langer de verwachte looptijd, hoe groter het schattingsrisico. Verwachtingen t.a.v. de nabije toekomst brengen een kleiner schattingsrisico met zich mee dan verwachtingen t.a.v. de verre toekomst.

2.9 | Risicoprofiel

Jaarlijks wordt de omvang van het risicoprofiel van het grondbedrijf bepaald (lees: alle grondexploitaties) cf. de Nota Grond- en Ontwikkelbeleid 2016-2020 in lijn met de Risico-managementmethode (RISMAN-methode).

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

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

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

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

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

Kans van optreden * financieel effect = risicobedrag

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

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

In tabel 8 is het actuele risicoprofiel grondbedrijf weergegeven.

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

Omschrijving	Bedrag
Risicoprofiel grexen woningbouw	3.249.000
Risicoprofiel grexen bedrijventerreinen	1.153.000
Kans gelijktijdig optreden	75%
Extra bandbreedte	5%
Risicoprofiel grondbedrijf	3.467.000

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

Het actuele risicoprofiel bedraagt circa € 3,5 miljoen. Hiermee is het risicoprofiel circa € 0,3 miljoen lager dan vorig jaar, toen het risicoprofiel circa € 3,8 miljoen bedroeg.

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

Tot slot dient opgemerkt te worden dat circa 62% van het risicoprofiel bestaat uit risico's samenhangend met het project Kornputkwartier. Voor het project Kornputkwartier geldt dat er, in tegenstelling tot de algemene trend en ondanks de toegenomen kaveluitgifte, nog steeds sprake is van een aanzienlijk afzetrisico met name voor de afzet van de particuliere kavels. Daarbij bestaat er een financieel risico samenhangend met de mogelijke inpassing van extra sociale huurwoningen ten koste van het nu ingerekende programma en bijbehorende opbrengsten. Tot slot manifesteren zich voor het project Kornputkwartier ook risico's

aan de kostenkant. Voor het plangedeelte dat nog bouwrijp gemaakt moet worden, bestaat het risico dat de geraamde inrichtingskosten hoger worden als gevolg van de gewenste energietransitie. Voorbeeld: verplichting tot gasloos bouwen per 1 juli 2018 (zie par. 2.4) zou noodgedwongen, door benodigde zongeorïenteerde verkaveling, kunnen leiden tot een herziening van het inrichtingsplan en de bijbehorende inrichtingskosten van het nog te ontwikkelen plandeel.

21

2.10 | Prognose gronduitgifte

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

Woningbouw

De Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021, de Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020 en de bijlage RWP West-Overijssel (Regionale Woonprogrammering) vormt het kader voor de verwachte woningbehoefte in Steenwijkerland. In het RWP van april 2017 wordt voor de periode 2017-2026 rekening gehouden met een woningvraag van 1065 tot 1300 woningen. Op basis hiervan is de gemiddelde jaarlijkse opnamecapaciteit de komende tien jaar 107 tot 130 woningen per jaar.

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

TABEL 9 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE 2019 E.V.

Jaar	#
2019	94
2020	90
2021	31
2022	45
2023	19
2024	19
2025	14
2026	10
2027	10
2028	10
Totaal	342

In tabel 9 is de verwachte gronduitgifte per 1-1-2019 voor 2019 e.v. weergegeven. De ver-wachting per 1-1-2019 is dat vanuit de gemeentelijke grondexploitaties de gronden onder 342 te realiseren woningen worden uitgegeven. Dat komt neer op een jaarlijks gemiddelde uitgifte van grond onder 34 te realiseren woningen. Tegelijkertijd zien we dat het verwachte zwaartepunt van de gronduitgifte zich in 2019 en 2020 bevindt, met een gronduitgifte van respectievelijk 94 en 90.

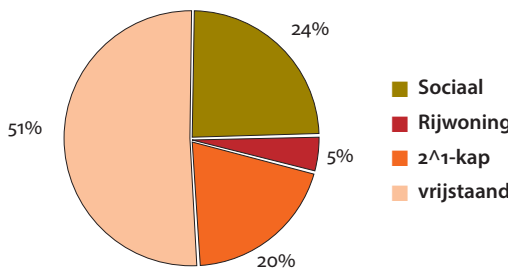
TABEL 10 | TOTALE PROGRAMMA PER PROJECT PER 1-1-2019

Kern	#	%
Woldmeenthe - Steenwijk	32	9%
Kornputkwartier - Steenwijk	174	51%
Oosterbroek - Oldemarkt	20	6%
Noordwal - Vollenhove	25	7%
Hoofdstraat - Ossenzijl	2	1%
Willemsoord - Willemsoord	19	6%
Overhavendijk - Kuinre	8	2%
Scheerwolde - Scheerwolde	18	5%
Molenkampen III - St. Jansklooster	14	4%
Heetveld - St. Jansklooster	2	1%
Giethoorn Noord - Giethoorn	22	6%
Noordermaten - Blokzijl	6	2%
Totaal	342	100%

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

TABEL 11 | GRONDUITGIFTE NAAR WONINGTYPE 2019-2028

Woningtype	#	%
Sociaal	84	25%
Rijwoning	16	5%
2^1-kap	68	20%
Vrijstaand	174	51%
Totaal	342	100%



Bedrijventerreinen

Binnen de gemeente Steenwijkerland is er sprake van overaanbod van bedrijventerreinen. Voor de periode 2019 t/m 2029 is de verwachte behoefte circa 23,1 hectare (zie onderstaand tabel uit de afspraken regionale bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022). Het actuele aanbod van bedrijventerreinen bedraagt circa 39,7 hectare. Het aanbod is op dit moment circa 16,6 hectare groter dan de vraag.

Het aanbod bestaat uit particulier aanbod enerzijds en gemeentelijk aanbod anderzijds. Het particuliere aanbod bestaat onder andere uit het aanbod op bedrijventerrein Eeserwold (circa 28 hectare). Het aanbod vanuit de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt per 1-1-2019 circa 9 hectare. In tabel 14 is de verwachte gronduitgifte bedrijventerreinen voor 2019 e.v. weergegeven.

TABEL 12 | VRAAGRAMING PER GEMEENTE 2019 T/M 2029

Gemeente	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industrieel-logistieke vraag	Totale vraag
Dalfsen	12,1	-	12,1
Deventer	21,8	22,6	44,4
Hardenberg	44,0	17,0	61,0
Kampen	19,7	12,6	32,3
Olst-Wijhe	1,4	-	1,4
Ommen	3,9	-	3,9
Raalte	7,6	5,0	12,6
Staphorst	15,2	5,1	20,3
Steenwijkerland	23,1	-	23,1
Zwartewaterland	19,5	9,5	29,0
Zwolle	57,7	30,0	87,7
Totaal	266,0	101,8 (v/d 113,1)	327,8 (v/d 339,1)

TABEL 13 | AANBOD PER GEMEENTE

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

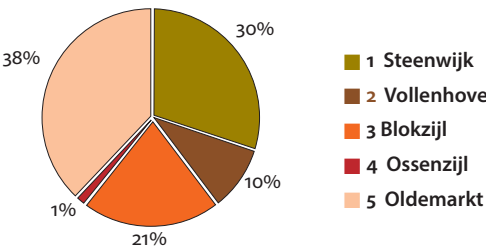
TABEL 14 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN 2019 E.V.

jaar	m²
2019	17.553
2020	14.356
2021	8.927
2022	6.774
2023	5.263
2024	4.357
2025	4.357
2026	4.357
2027	4.357
2028	4.357
2029	-
2030	-
2031	-
2032	-
2033	-
2034	3.137
2035	3.137
2036	3.137
2037	3.137
2038	3.137
totaal	90.344

In tabel 15 is het actuele aanbod per kern weergegeven.

TABEL 15 | AANBOD PER KERN GRONDEXPLOITATIES PER 1-1-2019

Kern	m²	%
Steenwijk	26.976	30%
Vollenhove	8.760	10%
Blokszijl	18.716	21%
Ossenzijl	1.407	2%
Oldemarkt	34.485	38%
Totaal	90.344	100%



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

TABEL 16 | AANBOD PER BEDRIJVENTERREIN PER 1-1-2019

Project	m²	%
Woldmeenthe	6.309	7%
Oostermeentherand	4.410	5%
Hooijijk Zuid	7.920	9%
Meester Zigher ter Steghestraat	4.530	5%
Novacterrein	3.807	4%
Weg van Rollecate Vollenhove	8.760	10%
Industrieterrein Blokszijl	2.500	3%
Scheepsdiep Blokszijl	16.216	18%
Burgm. vd Veenweg Ossenzijl	1.407	2%
Boterberg Zuid	34.485	38%
Totaal	90.344	100%

In tabel 17 is voor het beeld de historische gronduitgifte in de afgelopen vijf jaar weer-gegeven.

TABEL 17 | HISTORISCHE GRONDUITGIFTE 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Verkochte m² bedrijventerrein	2.594	1.733	7.373	3.320	3.605

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

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

Daarom wordt ieder jaar kritisch gekeken naar de fasering van de uitgifte bedrijventerreinen. De fasering in de grondexploitatie is per project afgestemd op de leads voor de korte termijn en de algemene verwachtingen voor de lange termijn. Het totale programma is niet naar beneden bijgesteld.

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

2.11 | Grondprijzen

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld in de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief wordt vastgesteld in het vierde kwartaal voorafgaand aan het jaar waarin de grondprijzen gaan gelden. De grondprijzenbrief wordt vastgesteld binnen de door de raad vastgestelde kaders in de Nota Grondprijzenbeleid 2016-2020.

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

Voorbeeld:
De grondprijzenbrief 2019, is in het 4e kwartaal van 2018 vastgesteld door het college van B&W. De in de grondprijzenbrief 2019 genoemde grondprijzen zijn verwerkt in de bij de jaar-rekening 2018 geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2019.

26

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW 2019 (€ PER M²)

Project	sociaal	appart.	rij koop	2/1 kap	vrijstaand	ligplaatsen
15 Heetveld	-	-	-	-	181	-
19 Noordwal Vollenhove (fase 3)	12.500	-	-	189	189	
27 Hoofdstraat / Hilligerspoort Ossenzijl	10.000	-	-	168	168	-
36 Johan van de Kornputkazerne Steenwijk	12.500	-	-	225	243	
44 Oosterbroek Oldemarkt	12.500	-	-	193	193	-
46 Uitbreiding Willemsoord	10.000	-	-	173	197	
52 Giethoorn Noord (fase 1 en 2)	10.000	-	-	183	189	-
58 Noordermaten Blokzijl (fase 3)	12.500	-	-	198	198	
61 Overhavendijk Kuinre (fase 2)	-	-	-	167	-	-
66 Molenkampen III Sint Jansklooster	10.000	-	-	183	183	-

68 Scheerwolde	eerste 25m1 diepte van de kavel	166	166	
	resterende m² kavel	36	36	

De uitgiftepreizen zijn per vierkante meter en zijn exclusief de verschuldigde BTW van 21%

27

GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN 2019 (€ PER M²)

Project	woon-werk	zichtlocatie	overige locatie
Grootschalige industrie			
Grootschalige bedrijvigheid			
11 Steenwijk Oostermeentherand	-	82	-
Kleinschalige bedrijvigheid			
05 Steenwijk Woldmeenthe	177	-	-
25 Blokzijl Scheepsdiep	-	-	50
29 Ossenzijl Burgemeester Van der Veenweg	82	-	-
38 Steenwijk Hooijdijk	-	75	60
41 Blokzijl Kanaalweg	-	-	50
57 Steenwijk Novacterrein	-	53	-
63 Oldemarkt Boterberg	20.000¹	53	49
67 Siebrandlocatie	122	-	74
Kantorenlocaties			
05 Woldmeenthe	-	-	121
42 Mr. Z. ter Steghestraat	-	-	94

De uitgiftepreizen zijn per vierkante meter en zijn exclusief de verschuldigde BTW van 21%

¹ Toeslag per te bouwen woning bovenop de prijs per m2 voor zicht- of niet-zichtlocaties

2.12 | Projectenportefeuille

De gemeente Steenwijkerland heeft 21 grondexploitatieprojecten per 1-1-2019, waarvan 12 grondexploitaties woningbouw en 9 grondexploitaties bedrijventerreinen.

Grootboeknummer	Omschrijving	Kern	Type
98310500	Woldmeenthe	Steenwijk	W
98311100	Oostermeentherand	Steenwijk	B
98311500	Heetveld	Heetveld	W
98311900	Noordwal	Vollenhove	W
98312500	Industrieterrein Blokzijl	Blokzijl	B
98312700	Ossenzijl: hoofdstraat/Hilligerspoortweg	Ossenzijl	W
98312900	Ossenzijl: Burg van der Veenweg	Ossenzijl	B
98313600	Terrein Kornputkazerne	Steenwijk	W
98313800	Bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid	Steenwijk	B
98314100	Bedrijventerrein Scheepsdiep Blokzijl	Blokzijl	B
98314200	Locatie Concrelit	Steenwijk	B
98314400	Woningbouw Oldemarkt / Oosterbroek	Oldemarkt	W
98314600	Willemsoord	Willemsoord	W
98315200	Giethoorn - Noord	Giethoorn	W
98315700	Novac	Steenwijk	B
98315800	Blokzijl Noordermaten	Blokzijl	W
98316100	Overhavendijk	Kuinre	W
98316300	Oldemarkt Boterberg-Zuid Industrieterrein	Oldemarkt	B
98316600	Molenkampen III Sint Jansklooster	Sint Jansklooster	W
98316700	Locatie Weg van Rollecate Vollenhove	Vollenhove	B
98316800	Grondexploitatie Scheerwolde	Scheerwolde	W

¹ Lijst met vastgestelde grondexploitatie (bie), waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen grondexploitaties bedrijventerreinen en grondexploitaties woningbouw.
In de regeling vaststelling taakvelden (25 april 2016) moeten bedrijventerreinen en niet-bedrijventerreinen apart worden verantwoord. Zie ook Vraag 2016.172 Q&A BBV

2.13 | BBV

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

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

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

2.14 | Vpb

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

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

Er is sprake van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid;

Die deelneemt aan het economisch verkeer;

Met het oogmerk daarmee winst te behalen (winstoogmerk), welke winst ook redelijkerwijze te verwachten is.

De grondexploitaties van de gemeente Steenwijkerland zijn Vpb-plichtig. Belangrijk om te

benadrukken is dat de ‘fiscale jaarwinst’ in het kader van de vennootschapsbelasting niet hetzelfde is als de ‘bedrijfseconomische winst’ voor de begroting en de jaarstukken. De berekeningswijze is verschillend.

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

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

2.15 | Informatiegevoeligheid

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

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

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

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

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

3 | Projectenrapportage

30

3.1 | Grondexploitaties woningbouw

De gemeente Steenwijkerland maakt onderscheid tussen grondexploitaties voor woningbouw en grondexploitaties voor bedrijventerreinen. De gemeente Steenwijkerland kent 11 woningbouwprojecten met een grondexploitatie:

- 1 Woldmeenthe – Steenwijk
- 2 Heetveld – Heetveld
- 3 Noordwal West – Vollenhove
- 4 Hoofdstraat/Hilligerspoort – Ossenzijl
- 5 Kornputkwartier – Steenwijk
- 6 Oosterbroek – Oldemarkt
- 7 Willemsoord – Willemsoord
- 8 Giethoorn Noord – Giethoorn
- 9 Noordermaten – Blokzijl
- 10 Overhavendijk – Overhavendijk
- 11 Molenkampen III – Sint Jans Klooster
- 12 Scheerwolde – Scheerwolde

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

31

3.1.1 | Woldmeenthe

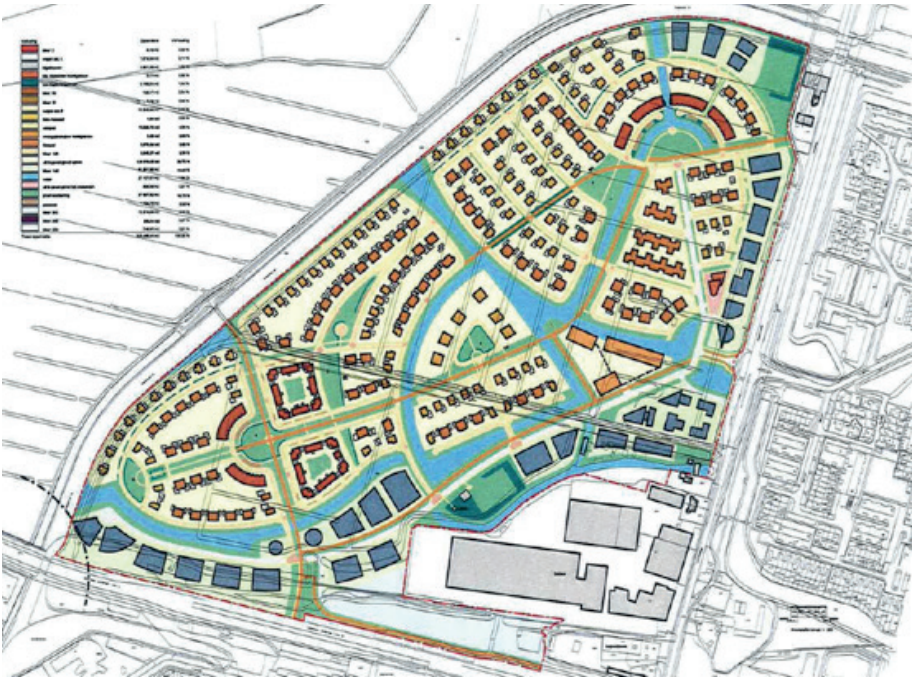
Beschrijving

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

32

Voortgang

Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 32 sociale huur rijwoningen, 2 woon-werk kavels en 2 kantoorlocaties uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 13.310 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement	0	0%
rij sociale huur	32	88%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Woon-werk kavels	2	6%
Kantoorkavels	2	6%
Totaal	32	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	175.000	53%
Openbaar gebied	158.000	47%
Water	-	0%
Totaal	333.000	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Woldmeenthe
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	33,3 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	-1.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	486.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-1.334.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-48.000	
Resultaat EW per 31-12-2028	-942.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-5.209.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2028 (correctie winst/verlies)	-6.151.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-788.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 1.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 486.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.334.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels ten behoeve van 32 sociale huurwoningen, 2 woon-werk locaties en 2 kantoorlocaties.

De rentetoerekening bedraagt circa € 48.000,= voordelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 bedraagt circa € 942.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 5.209.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2028 circa € 6.151.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 788.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet kavels	50%	€ 353.000	€ 176.500
Procedurekosten BP-wijziging	50%	€ 29.000	€ 14.500

In het project Woldmeenthe vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 191.000,=.

33

3.1.2 | Heetveld

Beschrijving

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

Voortgang

34 Per 1-1-2019 moeten nog twee van de drie kavels worden verkocht. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	2	100%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	2	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	2.255	55%
Verharding	510	12%
Groen	1.339	33%
Water	-	0%
Totaal	4.104	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Heetveld
Project	Heetveld
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	0,4 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	163.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	83.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-268.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	6.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-22.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-5.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-27.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-21.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 163.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 83.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 268.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende twee kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 6.000,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 22.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 5.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 27.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 21.000,= voordelig.

Risico's

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

3.1.3 | Noordwal

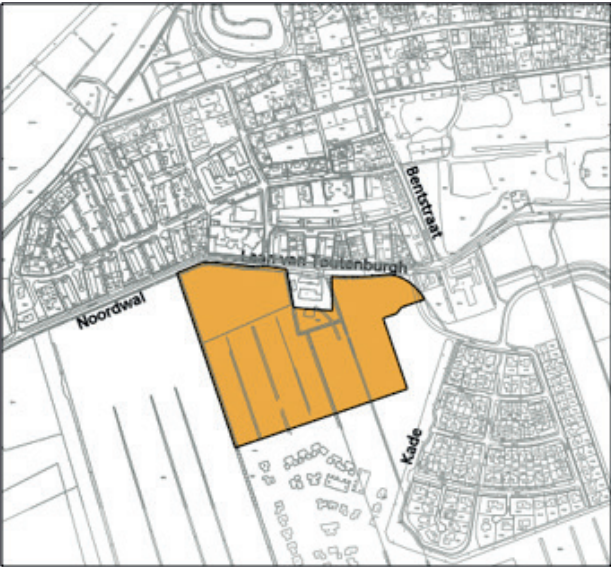
Beschrijving

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

36

VOORTGANG

Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 6 particuliere twee-onder-één-kapwoningen en 19 vrijstaande particuliere koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 12.133 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	6	24%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	19	76%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	25	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	67.470	58,72%
Verharding	18.934	16,48%
Groen	15.471	13,46%
Water	13.032	11,34%
Totaal	114.907	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Vollenhove
Project	Noordwal
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	11,5 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	790.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	932.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-2.293.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-8.000	
Resultaat EW per 31-12-2024	-588.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.472.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-2.060.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-533.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 790.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 932.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 2.293.000,=. Het betreft de grondop-brengst uit verkoop van de resterende kavels ten behoeve van 2 particuliere twee-on-der-één-kap woningen, 4 projectmatige twee-onder-één-kap woningen en 19 vrijstaande particuliere koopwoningen

De rentetoerekening bedraagt circa € 8.000,= voordelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 588.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.472.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 2.060.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 533.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Lagere grondprijs i.v.m. courantheid kavels	50%	€ 85.000	€ 42.500
Kosten wijziging BP i.v.m. courantheid kavels	50%	€ 30.000	€ 15.000

In het project Noordwal vormt met name de afzet van een aantal kavels in relatie tot de prijs een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 57.500,=.

37

3.1.4 | Ossenzijl: Hoofdstraat/Hilligerspoortweg

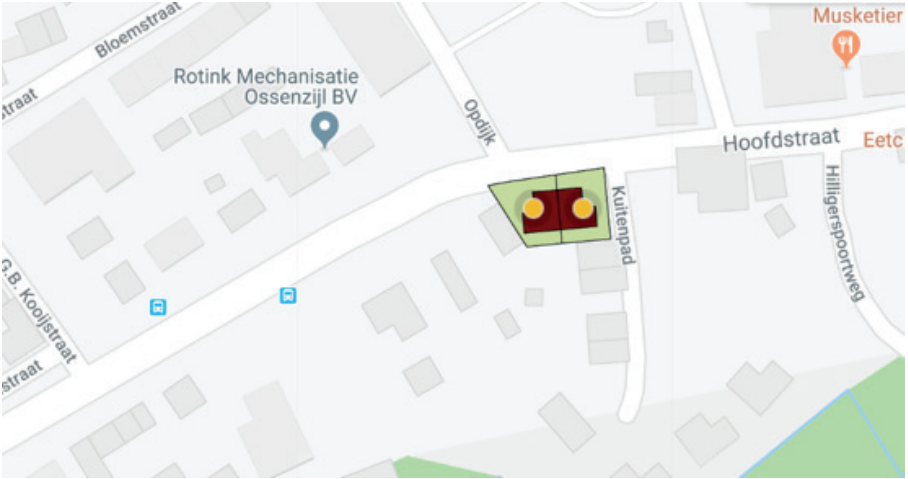
Beschrijving

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

In Ossenzijl is het woningbouwproject Hoofdstraat/Hilligerspoortweg in ontwikkeling. Het plangebied is gesitueerd tussen de straten waarnaar het project is vernoemd. Deze grondexploitatie was per 01-01-2003 geopend en het plan voorziet in de realisatie van 6 twee-onder-een-kapwoningen en 5 vrije kavels. Oorspronkelijk zat ook de realisatie van 4 kavels voor sociale huur, 1 vrije kavel en een aangrenzende weg in het plan. Hier is echter per 24-05-2011 vanaf gezien doordat de benodigde kavel hiervoor niet minnelijk te verwerven viel en doordat de verkoop van kavels moeizaam ging.

Voortgang

Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 2 particuliere twee-onder-één-kap woningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 426 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	2	100%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	2	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	3.885	68%
Verharding	1.067	19%
Groen	770	13%
Water	-	0%
Totaal	5.722	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Ossenzijl
Project	Hoofdstraat/Hilligerspoort
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2020
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	0,57 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	-42.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	49.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-72.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-1.000	
Resultaat EW per 31-12-2020	-66.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-302.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2020 (correctie winst/verlies)	-368.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-65.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 42.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 49.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 72.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende twee kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 1.000,= voordelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2020 bedraagt circa € 66.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 302.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2020 circa € 368.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 65.000,= voordelig.

risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Geen verkoop restkavels	50%	€ 62.000	€ 31.000
Verleggen kabels en leidingen	25%	€ 41.000	€ 10.250

In het project Hoofdstraat/Hilligerspoortweg vormt met name de afzetbaarheid van de kavels met een ongunstige locatie een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 41.250,=.

3.1.5 | Kornputkwartier

Beschrijving

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

40

Voortgang

Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 30 sociale huur rijwoningen, 8 twee-onder-één-kap projectmatige koopwoningen, 86 particuliere vrijstaande koopwoningen en 12 projectmatige vrijstaande koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 71.361 m2 uitgeefbaar oppervlak.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	30	22%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	8	6%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	86	63%
vrijstaand koop projectmatig	12	9%
Totaal	136	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Herontwikkeling/verkoop bestaand	10.676	3,6%
Uitgeefbaar	146.468	50%
Verharding	58.651	20%
Groen	77.255	26,4%
Totaal	293.050	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Kornputkwartier
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	29,3 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	13.268.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	3.705.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-17.473.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	646.000	
Resultaat EW per 31-12-2028	-612.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	3.564.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2028 (correctie winst/verlies)	2.952.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-512.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 13.268.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 3.705.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 17.473.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 646.000,= nadelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 bedraagt circa € 612.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 3.564.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2028 circa € 2.952.000,= nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 512.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Inpassing sociale huurwoningen: herprogrammering	25%	€ 4.978.000	€ 1.244.500
Veranderende woonwensen: behoefte kleinere kavels	50%	€ 2.760.000	€ 1.380.000
Energietransitie: zongeorïënteerde verkaveling	50%	€ 99.000	€ 49.500
Inpassing sociale huurwoningen: planschade	25%	€ 148.000	€ 37.000

Het project Kornputkwartier kent verscheidene risico's, voornamelijk hebben deze te maken met de programmering. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 2.711.000,=.

41

3.1.6 | Oosterbroek Oldemarkt

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

Voortgang
Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 4 geschakelde koopwoningen, 2 projectmatige twee-onder-één-kap koopwoningen en 14 particuliere vrijstaande koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 8.994 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	4	20%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	2	10%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	14	70%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	20	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	12.313	48%
Verharding	3.708	14%
Groen	7.756	30%
Water	1.820	7,1%
Totaal	25.597	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Oldemarkt
Project	Oosterbroek
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	2,56 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	928.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	701.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-1.646.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	16.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-7.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	58.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	51.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-7.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 928.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 701.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.646.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 7.000,= voordelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 7.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 58.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 51.000,= nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 7.000,= voordelig.

Risico's

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

3.1.7 | Willemsoord

Beschrijving

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

44 Voortgang

Per 1-1-2019 wordt uitgegaan van gronduitgifte t.b.v. 8 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen. Dit programma kan wijzigen a.g.v. ruimtelijke inpassing van 6 sociale huurwoningen. Nog onduidelijk is hoe de verkaveling er exact uit komt te zien en wat dit betekent voor het restprogramma. Het totaal nog uit te geven oppervlakte bedraagt 5.017 m2. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	8	75%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	4	25%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	12	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	10.633	54,8%
Verharding	2.706	13,9%
Groen	5.597	28,9%
Water	464	2,4%
Totaal	19.400	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Willemsoord
Project	Willemsoord uitbreiding
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	7 jaar
Plangebied	19,4 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
boekwaarde per 1-1-2019	90.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	363.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-867.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-14.000	
Resultaat EW per 31-12-2025	-439.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-124.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-563.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-389.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 90.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 363.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 867.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 14.000,= voordelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 439.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 124.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 563.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 389.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Sociale investeringsopgave: BP-wijziging	50%	€ 29.000	€ 14.500
Inpassing sociale huurwoningen: herprogrammering	50%	€ 168.000	€ 84.000
Looptijdverlenging i.r.t afzet kavels	50%	€ 140.000	€ 13.000

In het project Willemsoord vormt met name de sociale investeringsopgave een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 111.500,=.

3.1.8 | Giethoorn-Noord

Beschrijving

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

Voortgang

Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 22 particuliere kavels uitgegeven worden, waarvan 10 twee-onder-één-kap woningen en 12 vrijstaande woningen. Dit gaat om in totaal 10.384 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	10	45%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	12	55%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	22	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	34.648	0,48%
Verharding	13.701	0,19%
Groen	21.713	0,30%
Water	2.777	0,04%
Totaal	72.839	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Giethoorn
Project	Giethoorn Noord
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	7 jaar
Plangebied	72,8 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	23.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	725.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-1.939.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-46.000	
Resultaat EW per 31-12-2025	-1.268.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-964.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-2.232.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-1.126.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 23.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 725.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.939.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 46.000,= positief op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 1.268.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 964.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 2.232.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 1.126.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavel	75%	€ 27.000	€ 20.250

In het project Giethoorn-Noord vormt afzet van restkavels een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 20.250,=.

3.1.9 | Noordermaten Blokzijl

Beschrijving

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

48

Voortgang

Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 6 particuliere kavels uitgegeven worden, waarvan 4 twee-onder-één-kap woningen en 2 vrijstaande woningen. Dit gaat om in totaal 2.200 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	4	67%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	2	33%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	6	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	45.887	55%
Verharding	15.140	18%
Groen	14.604	17%
Water	8.387	10%
Totaal	84.019	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Blokzijl
Project	Noordermaten Blokzijl
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2021
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	8,4 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	-233.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	568.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-436.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-8.000	
Resultaat EW per 31-12-2021	-101.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-130.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	-231.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-97.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 233.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 568.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 436.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 8.000,= voordelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 101.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 130.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 231.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 97.000,= voordelig.

Risico's

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

49

3.1.10 | Overhavendijk

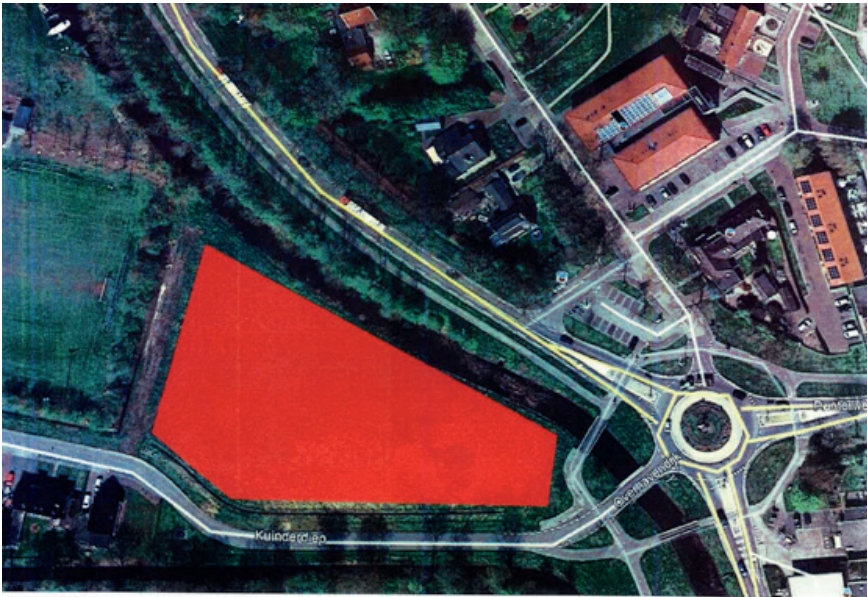
Beschrijving

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

50

Voortgang

Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 8 geschakelde sociale huurwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 2.739 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	8	100%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	8	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	9.980	46%
Verharding	2.700	12%
Groen	8.300	38%
Water	820	4%
Totaal	21.800	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Kuinre
Project	Overhavendijk
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2021
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	2,2 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	-152.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	218.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-80.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-5.000	
Resultaat EW per 31-12-2021	-13.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	486.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	474.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-12.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 152.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 218.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 5.000,= voordelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 13.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 486.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 474.000,= nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 12.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
1 jaar vertraging	50%	€ 11.000	€ 5.500

In het project Overhavendijk vormt vertraging van de planvorming een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 5.500,=.

51

3.1.11 | Molenkampen III Sint Jansklooster

Beschrijving

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

52

Voortgang

Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 14 particuliere kavels, waarvan 4 bestemd voor twee-onder-één-kap woningen en 10 voor vrijstaande woningen, uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 6.803 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	4	29%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	10	71%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	14	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	15.644	64%
Verharding	2.948	12%
Groen	4.748	20%
Water	1.006	4%
Totaal	17.041	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Sint Jansklooster
Project	Molenkampen III
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	1,7 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	374.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	562.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-1.245.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	0	
Resultaat EW per 31-12-2024	-320.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-49.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-369.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-290.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 374.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 562.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.245.000,=. Het betreft de grondop-brengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 0,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 320.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 49.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 369.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 290.000,= voordelig.

Risico's

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

3.1.12 | Scheerwolde

Beschrijving

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

Voortgang

54 Per 1-1-2019 moeten nog de gronden onder 8 geschakelde sociale huurwoningen en 10 particuliere kavels, waarvan 6 bestemd voor twee-onder-één-kap woningen en 4 voor vrijstaande woningen, uitgegeven worden. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	8	44%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	6	33%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	4	22%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	18	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	10.299	100%
Openbaar	-	0%
Totaal	10.299	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Scheerwolde
Project	Scheerwolde
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	1 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	539.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	118.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-918.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	11.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-267.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-24.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-291.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-252.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 539.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 118.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om planontwikkelingskosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 918.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 11.000,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 267.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 24.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 291.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 252.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet kavels (i.r.t. grootte/diepte): Lagere grondprijs	75%	€ 106.000	€ 79.500
Afzet kavels: minder uitgeefbaar door herverkaveling	75%	€ 42.000	€ 31.500

In het project Scheerwolde vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 111.000,=.



3.2 | Grondexploitatie bedrijventerreinen

De gemeente Steenwijkerland maakt onderscheid tussen grondexploitatie voor woningbouw en grondexploitatie voor bedrijventerreinen. De gemeente Steenwijkerland kent 9 woningbouwprojecten met een grondexploitatie:

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

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

3.2.1 | Oostermeentherand

Beschrijving

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

Voortgang

Per 1-1-2019 moet nog 4.410 m2 aan bedrijfskavels verkocht worden. Het gaat om een restkavel, uitgifte wordt verwacht in 2020. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	4.410	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	4.410	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	107.570	80%
Openbaar gebied	26.230	20%
Totaal	133.800	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Oostermeentherand
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2020
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	13,38 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	-289.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	349.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-362.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-4.000	
Resultaat EW per 31-12-2020	-307.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.524.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2020 (correctie winst/verlies)	-1.831.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-301.000	voordelig

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

De Boekwaarde Per 1-1-2019 Bedraagt Circa € 289.000 Positief. Het Betreft Het Saldo Van De Gerealiseerde Kosten En Opbrengsten Tot En Met 2018.

De Nog Te Realiseren Kosten Bedragen Circa € 349.000,=. Het Gaat Hoofdzakelijk Om Kosten In Het Kader Van Het Woonrijpmaken.

De Nog Te Realiseren Opbrengsten Bedragen Circa € 362.000,=. Het Betreft De Grondopbrengst Uit Verkoop Van De Resterende Kavels.

De Rentetoerekening Bedraagt Circa € 4.000,= Positief Op Basis Van Een Rekenrente Van 1,0%.

Het Resultaat Op Eindwaarde Per 31-12-2020 Bedraagt Circa € 307.000,= Voordelig. Dat Is Inclusief De Reeds Genomen Winst Van Circa € 1.524.000,=. Hiervoor Gecorrigeerd Bedraagt Het Werkelijke Projectresultaat Op Eindwaarde Per 31-12-2020 Circa € 1.831.000,= Voordelig.

Het Resultaat Op Netto Contante Waarde Per 1-1-2019 Bedraagt Circa € 301.000,= Voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavels	50%	€ 300.000	€ 150.000

In het project Oostermeentherand vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 150.000,=.

3.2.2 | Scheepsdiep/Kanaalweg

Beschrijving
Ten zuidwesten van de kern Blokzijl is het bedrijventerrein Kanaalweg en Scheepsdiep gelegen. Het bedrijventerrein richt zich op kleinschalige bedrijvigheid met lokale of bovenlokale functie. Op het bedrijventerrein zijn circa 30 bedrijven gevestigd. Conform het vigerend bestemmingsplan zijn op het terrein bedrijven tot en met categorieën 4.1 en 4.2 toegestaan. De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat uit hallen, al dan niet gekoppeld aan kantoor- en ontvangstruimtes. Ook zijn bedrijfswoningen op het terrein aanwezig. Het terrein is in het westen uitgebreid. Voor de uitbreiding is een aparte grondexploitatie ‘Uitbreiding scheepsdiep/kanaalweg’ (zie 3.2.5).

Voortgang
Per 1-1-2019 moet nog 2.500 m2 aan bedrijfskavels verkocht worden. Het gaat om een restkavel, uitgifte wordt verwacht in 2020. Het plangebied is bouwrijp gereed.

PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	2.500	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	2.500	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	2.500	100%
Verharding	-	0%
Groen	-	0%
Water	-	0%
Totaal	2.500	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Blokzijl
Project	Industrieterrein Blokzijl
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2020
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	0,3 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	24.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	36.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-125.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	1.000	
Resultaat EW per 31-12-2020	-66.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-228.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2020 (correctie winst/verlies)	-294.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-65.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 24.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 36.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 125.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 1.000,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2020 bedraagt circa € 66.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 228.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2020 circa € 294.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 65.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Kaveluitgifte: 5 jaar vertraging	5%	€ 53.000	€ 2.650

In het project Scheepsdiep/Kanaalweg vormt met name vertraging door de afzet een risico, de kans van optreden wordt echter klein ingeschat. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 2.650,=.



3.2.3 | Burg. van der Veenweg Ossenzijl

Beschrijving

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

Voortgang

Per 1-1-2019 moet nog 1.407 m2 woon-werk kavel verkocht worden. Het gaat om een restka-vel, verwachte uitgifte is in 2020. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	1.407	100%
Totaal		100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	1.407	%
Verharding	-	%
Groen	-	%
Water	-	%
Totaal	1.407	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Ossenzijl
Project	Burg van der Veenweg
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2020
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	0,1 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	50.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	20.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-115.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	1.000	
Resultaat EW per 31-12-2020	-46.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-53.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2020 (correctie winst/verlies)	-99.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-45.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 50.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 20.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 1.000,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2020 bedraagt circa € 46.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 53.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2020 circa € 99.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 45.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavels	75%	€ 111.000	€ 83.250

In het project Burgemeester van der Veenweg vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 83.250,=.

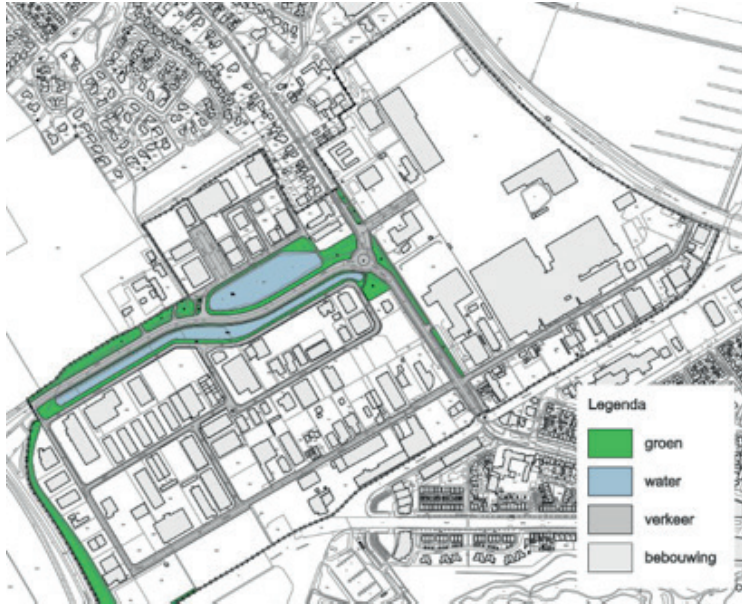
3.2.4 | Bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid

BESCHRIJVING

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

VOORTGANG

Per 1-1-2019 moet nog 7.920 m2 aan zichtkavels verkocht worden. Ongeveer de helft hiervan is gefaseerd voor verkoop in 2019 en ongeveer de andere helft hiervan is gepland voor verkoop in de jaren 2020 en 2021. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	7.920	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	7.920	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	114.828	75%
Verharding	11.664	7,5%
Groen	12.193	8%
Water	14.630	9,5%
Totaal	153.315	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2021
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	15 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	-190.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	658.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-572.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-5.000	
Resultaat EW per 31-12-2021	-104.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-425.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	-529.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-100.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 190.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 658.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 572.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende twee kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 5.000,= positief op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 104.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 425.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 529.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 100.000,= voordelig.

Risico's

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

3.2.5 | Uitbreiding Scheepsdiep/Kanaalweg

Beschrijving

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

Voortgang

66 Per 1-1-2019 moet nog 16.216 m2 aan bedrijfskavels worden verkocht. Hiervan is 3.000 m2 in 2019 gefaseerd en in de jaren 2020 tot en met 2028 is het gemiddelde uitgiftetempo 1.468 m2 per jaar. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	16.216	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	16.216	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	41.290	80%
Verharding	3.415	7%
Groen	6.915	13%
Water	-	0%
Totaal	51.620	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Blokzijl
Project	Bedrijventerrein Scheepsdiep
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	5,2 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	227.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	398.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-811.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	3.000	
Resultaat EW per 31-12-2028	-201.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-144.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2028 (correctie winst/verlies)	-345.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-168.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 227.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 398.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 811.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 bedraagt circa € 201.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 144.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2028 circa € 345.000,= voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 168.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Kaveluitgifte: 5 jaar vertraging	5%	€ 53.000	€ 2.650

In het project Scheepsdiep/Kanaalweg vormt met name vertraging door de afzet een risico, de kans hierop wordt echter klein ingeschat. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 2.650,=.

3.2.6 | Locatie Concrelit

Beschrijving

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

68 Voortgang

Per 1-1-2019 moet nog 4.530 m2 aan bedrijfskavels verkocht worden, dit staat evenredig gefaseerd over de looptijd. Verder staat de verkoop van een waterschapsgebouw inclusief bijhorende grond gepland voor verkoop in 2021. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	4.530	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	4.530	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	10.768	58%
Verharding	627	3%
Groen	7.042	38%
Water	-	0%
Totaal	18.437	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Locatie concrelit
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2023
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	1,8 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	270.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	309.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-586.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	9.000	
Resultaat EW per 31-12-2023	-5.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	576.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	571.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-5.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 270.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 309.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouwrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 586.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 9.000,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 5.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 576.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 571.000,= nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 5.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzetrisico met huidige functies: BP-wijziging	75%	€ 10.000	€ 1.000
Afzet vastgoed: lagere opbrengst	75%	€ 140.000	€ 29.250
Vervangend groen voor wijktuin	5%	€ 25.000	€ 12.50

In het project Locatie Concrelit vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 331.250,=.

3.2.7 | Novacterrein

Beschrijving

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

Voortgang

Per 1-1-2019 moet nog 3.807 m2 aan kavels voor detailhandel verkocht worden. Het gaat om een restkavel. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	3.807	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	3.807	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	37.371	62%
Openbaar gebied	23.185	38%
Totaal	60.556	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Bedrijventerrein Novac
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2019
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	6 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	156.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	43.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-202.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	2.000	
Resultaat EW per 31-12-2019	-1.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	611.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2019 (correctie winst/verlies)	609.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-1.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 156.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 43.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 202.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende twee kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 2.000,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2019 bedraagt circa € 1.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 611.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2019 circa € 609.000,= nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 1.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Geen verkoop restkavel	50%	€ 198.000	€ 99.000

In het project Novac vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 99.000,=.

3.2.8 | Industrierrein Boterberg-Zuid Oldemarkt

Beschrijving

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

72 Voortgang

Er dient nog circa 5.750 m2 zichtlocatie en circa 13.000 m2 aan regulier bedrijfskavel uitgegeven te worden. De uitgifte van bedrijfskavels in beide categorieën is evenredig verdeeld per jaar van 2021 tot en met 2028. Tevens is er circa 15.700 m2 grond gereserveerd voor tijdelijk gebruik ten behoeve van zonnepanelen.. De uitgifte van de grond dat tijdelijk in gebruik is als zonnepark, zal na 2034 weer beschikbaar zijn voor uitgifte als bedrijfsgrond. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels zicht	5.748	17%
Bedrijfskavels niet-zicht	13.052	38%
Tijdelijk gebruik zonnepanelen	15.685	45%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	34.485	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	48.988	81%
Verharding	4.968	8%
Groen	5.830	10%
Water	-	-%
Totaal		100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Oldemarkt
Project	Boterberg-Zuid
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2038
Restant looptijd	20 jaar
Plangebied	59,8 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	1.001.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	495.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-1.713.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	114.000	
Resultaat EW per 31-12-2038	-74.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	309.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2038 (correctie winst/verlies)	236.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-50.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 1.001.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 495.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.713.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 114.000,= op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2038 bedraagt circa € 74.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 309.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2038 circa € 236.000,= nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 50.000,= voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavels	75%	€ 646.000	€ 484.500

In het project Heetveld vormt de afzet een groot risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 484.500,=.

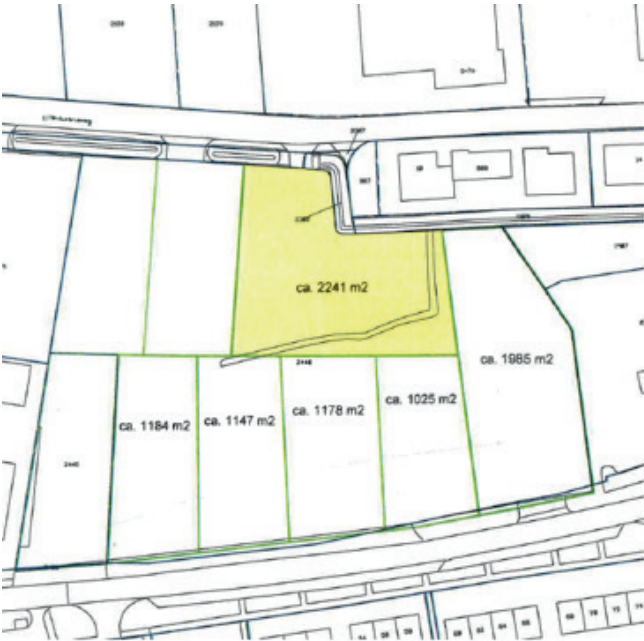
3.2.9 | Siebrandlocatie Vollenhove

Beschrijving

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

74 Voortgang

Per 1-1-2019 moet nog in totaal 8.760 m2 uitgeefbaar oppervlak verkocht worden. Hiervan is 2.241 m2 bedrijfskavel en dit staat in optie voor verkoop in 2019. Het overig oppervlak, 6.519 m2, zijn 5 woon-werk kavels en hiervan staat ongeveer de helft aan oppervlak (2 kavels) in optie voor verkoop in 2019. Het resterende oppervlak staat evenredig per jaar gefaseerd in de planning. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m²	%
Bedrijfskavels	2.241	26%
Woon-werk kavels	6.519	74%
Totaal	8.760	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m²)	%
Uitgeefbaar	12.274	99,2%
Openbaar gebied	102	0,8%
Totaal	12.376	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Vollenhove
Project	Weg van Rollocate
Programma	Mijn STWL
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	1,2 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2019	791.000	
Nog te realiseren kosten 2019 e.v.	157.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-961.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	16.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-9.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	319.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	310.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-8.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 791.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2018.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 157.000,=. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijpmaken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 961.000,=. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 16.000,= voordelig op basis van een rekenrente van 1,0%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 9.000,= voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 319.000,=. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 310.000,= nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2019 bedraagt circa € 8.000,= voordelig.

Risico's

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



Bijlagen 1

Grondexploitatie Woldmeenthe 2019
(complex 05)

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectWoldmeenthe

Projectnummer/FCL

9831_05_00

Planeconoom

Jasper Dijkstra

Datum berekening/wijziging

24 jul 2019

Prijspeildatum

1 jan 2019

Startjaar ontwikkeling: 01-01-

2019

Eindjaar ontwikkeling: 31-12-

2028

Rekenrente

1,00%

Discontovoet

2,00%

Kostenstijging

2,00%

Opbrengstenstijging

1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:			1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000
ECL	kosten		(gerealiseerd)		realiseren	Opdrachten/	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
						verplichtingen											
Totaal	kosten	18.892.312	18.406.300		486.013	-	198.863	118.224	74.912	13.431	13.431	13.431	13.431	13.431	13.431	13.431	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:			1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000
ECL	opbrengsten		(gerealiseerd)		realiseren	Opdrachten/	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
						verplichtingen											
Totaal	opbrengsten	19.742.218	18.407.749		1.334.469	-	542.000	100.000	86.559	86.559	86.559	86.559	86.559	86.559	86.559	86.559	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
Uitgavenstijging:		17.335			17.335		-	2.364	3.026	822	1.107	1.398	1.694	1.997	2.305	2.620	-
Inkomstenstijging:		61.028			61.028		-	1.500	2.616	3.954	5.312	6.690	8.088	9.508	10.949	12.412	-
Kasstroom:						-	343.137-	19.089	11.237-	76.260-	77.332-	78.420-	79.522-	80.639-	81.772-	82.919-	-
Rente toerekening:		48.196-			48.196-		14-	3.446-	3.290-	3.435-	4.232-	5.047-	5.882-	6.736-	7.610-	8.504-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2028)		941.795-	1.449-		-		344.601-	328.958-	343.485-	423.179-	504.744-	588.211-	673.615-	760.990-	850.372-	941.795-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		788.052-															



Bijlagen 2

Grondexploitatie Heetveld 2019
(complex 15)

78

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project Heetveld

Projectnummer/FCL 9831_15_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 24 jul 2019
Prijspeeldatum 1 jan 2019
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2019
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
Rekenrente 1,00%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1,0100	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	636.537	553.354		83.183	-	17.173	16.870	24.729	24.411	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1,0100	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	658.004	390.196		267.808	-	9.883	-	125.795	132.130	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
Uitgavenstijging:		2.831			2.831		-	337	999	1.494	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		9.838			9.838		-	-	3.802	6.035	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:						-	7.291	17.207	103.869	112.260	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		6.153			6.153		1.632	1.721	1.910	890	-	-	-	-	-	-	-

Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		22.321	163.158			-	172.080	191.008	89.049	22.321	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		21.033															

79



Bijlagen 3

Grondexploitatie Noordwal Vollenhove 2019
(complex 19)

80

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project Noordwal Vollenhove

Projectnummer/FCL	9831_19_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	24 jul 2019
Prijspeeldatum	1 jan 2019
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2019
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2024
Rekenrente	1,00%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	11.450.877	10.519.073	931.804	-	284.328	139.216	116.423	116.423	116.423	158.991	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	12.022.206	9.729.069	2.293.137	-	1.202.135	218.201	218.201	218.201	218.201	218.201	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		40.759		40.759		-	2.784	4.704	7.126	9.597	16.548	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		50.088		50.088		-	3.273	6.595	9.967	13.390	16.863	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	917.807-	79.474-	103.669-	104.618-	105.570-	59.525-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		7.743-		7.743-		7.900	1.199-	2.006-	3.063-	4.139-	5.236-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2024)		588.401-	790.004		-	119.903-	200.576-	306.250-	413.931-	523.640-	588.401-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		532.933-														

81



Bijlagen 4

Grondexploitatie Hoofdstraat/Hilligerspoort Ossenzijl 2019 (complex 27)

82

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland	
Project	Hoofdstraat/Hilligerspoort Ossenzijl
Projectnummer/FCL	9831_27_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	24 jul 2019
Prijspeeldatum	1 jan 2019
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2019
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2020
Rekenrente	1,00%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1,0100	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	608.528	559.638		48.891	-	26.543	22.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: 1,0100	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	673.604	602.036		71.568	-	71.568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
Uitgavenstijging:		447			447		-	447	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		-			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:							-45.025	-22.795	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		1.302-			1.302-		424-	878-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2020)		65.932-	42.399-				-87.848-	65.932-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		64.639-															

83



Bijlagen 5

Grondexploitatie Kornputkwartier 2019
(complex 36)

84

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectKomputkwartier

Projectnummer/FCL

Planeconoom

Datum berekening/wijziging

Prijspeeldatum

Startjaar ontwikkeling: 01-01-

Eindjaar ontwikkeling: 31-12-

Rekenrente

Discontovoet

Kostenstijging

Opbrengstenstijging

9831_36_00

Jasper Dijkstra

24 jul 2019

1 jan 2019

2019

2028

1,00%

2,00%

2,00%

1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000
ECL	kosten		(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal	kosten	36.051.167	32.346.529	3.704.638	-	398.130	462.165	367.478	338.409	561.409	315.409	315.409	315.409	315.409	-

Opbrengsten				% opbrengstenstijging		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal	opbrengsten	36.552.309	19.078.865	17.473.444	-	2.220.535	2.427.814	1.997.302	2.106.500	1.453.549	1.453.549	1.453.549	1.453.549	1.453.549	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		326.276		326.276		-	9.243	14.846	20.713	46.278	32.828	39.793	46.897	54.143	61.534
Inkomstenstijging:		1.082.315		1.082.315		-	36.417	60.368	96.222	89.195	112.336	135.824	159.665	183.863	208.424
Kasstroom:					-	1.822.405-	1.992.822-	1.675.346-	1.843.599-	935.056-	1.217.648-	1.234.171-	1.250.908-	1.267.860-	1.285.030-

Rente toerekening:		645.613		645.613		132.677	115.779	97.009	81.226	63.602	54.887	43.260	31.351	19.155	6.668
Saldo per ultimo: (per 31-12-2028)		611.569-	13.267.665		-	11.577.936	9.700.893	8.122.556	6.360.183	5.488.728	4.325.967	3.135.056	1.915.498	666.793	611.569-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		511.733-													

85



Bijlagen 6

Grondexploitatie Oosterbroek Oldemarkt 2019 (complex 44)

86



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland	
Project	Oosterbroek Oldemarkt
Projectnummer/FCL	9831_44_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	24 jul 2019
Prijspeildatum	1 jan 2019
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2019
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2022
Rekenrente	1,00%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	2.533.393	1.831.971	701.422	-	251.506	171.500	139.208	139.208	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	2.550.546	904.228	1.646.318	-	850.048	265.423	265.423	265.423	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		17.575		17.575		-	3.430	5.624	8.521	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		24.128		24.128		-	3.981	8.022	12.124	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:						-	598.542	94.475	128.613	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		16.349		16.349		9.277	3.385	2.474	1.212	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		7.357	927.743		-	338.478	247.388	121.249	7.357	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		6.933														

87



Bijlagen 7

Grondexploitatie Willemsoord uitbreiding 2019
(complex 46)

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project Willemsoord uitbreiding

Projectnummer/FCL 9831_46_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 24 jul 2019
Prijspeildatum 1 jan 2019
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2019
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2025
Rekenrente 1.00%
Discontovoet 2.00%
Kostenstijging
Opbrengstenstijging 1.50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten					% kostenstijging:	1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	1.046.185	683.121	363.064	-	35.810	65.987	57.206	51.015	51.015	51.015	51.015	-	-	-	-

Opbrengsten					% opbrengststijging:	1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	1.460.536	593.160	867.376	-	206.185	160.199	100.199	100.199	100.199	100.199	100.199	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		22.705		22.705		-	1.320	2.311	3.123	4.205	5.310	6.436	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		33.264		33.264		-	2.403	3.029	4.577	6.149	7.744	9.363	-	-	-	-
Kasstroom:						-	170.375-	95.295-	43.710-	50.638-	51.127-	51.617-	52.110-	-	-	-

Rente toerekening:		13.706-		13.706-		900	795-	1.756-	2.211-	2.739-	3.278-	3.827-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)		438.616-	89.961		-	79.514-	175.604-	221.070-	273.918-	327.784-	382.679-	438.616-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		389.478-														



Bijlagen 8

Grondexploitatie Giethoorn Noord fase 1 & 2 2019 (complex 52)

90

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland	
Project	Giethoorn noord fase 1 & 2
Projectnummer/FCL	9831_52_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	24 jul 2019
Prijspeildatum	1 jan 2019
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2019
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2025
Rekenrente	1.00%
Discontovoet	2.00%
Kostenstijging	2.00%
Opbrengstenstijging	1.50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	3.066.343	2.341.421	724.921	-	123.257	100.277	100.277	100.277	100.277	100.277	100.277	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	4.258.134	2.318.730	1.939.404	-	563.265	229.356	229.356	229.356	229.356	229.356	229.356	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		43.549		43.549		-	2.006	4.051	6.138	8.266	10.437	12.651	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		74.081		74.081		-	3.440	6.932	10.477	14.074	17.726	21.432	-	-	-	-
Kasstroom:						-	440.009-	130.514-	131.960-	133.418-	134.887-	136.368-	137.860-	-	-	-
Rente toerekening:		45.566-		45.566-		227	4.171-	5.518-	6.893-	8.296-	9.727-	11.188-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)		1.267.889-	22.691		-	417.091-	551.775-	689.253-	829.563-	972.746-	1.118.841-	1.267.889-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		1.125.849-														

91



Bijlagen 9

Grondexploitatie Noordermaten Blokzijl Kuinre 2019 (complex 58)

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectNoordermaten Blokzijl

Projectnummer/FCL9831.58_00

PlaneconoomJasper Dijkstra

Datum berekening/wijziging24 jul 2019

Prijspeildatum1 jan 2019

Startjaar ontwikkeling: 01-01-2019

Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2021

Rekenrente1.00%

Discontovoet2.00%

Kostenstijging

Opbrengstenstijging1.50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten						1.0000	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% kostenstijging:	Opdrachten/	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	% rente:	verplichtingen											
				Nog te realiseren												
Totaal	kosten	3.109.922	2.541.955	567.967	-	219.905	186.788	161.274	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten						1.0000	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% opbrengstenstijging:	Opdrachten/	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	% rente:	verplichtingen											
				Nog te realiseren												
Totaal	opbrengsten	3.210.392	2.774.792	435.600	-	257.598	178.002	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		10.251		10.251		-	3.736	6.515	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		2.670		2.670		-	2.670	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	37.693-	9.852	167.790	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:	7.714-		7.714-		2.328-	2.729-	2.657-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)	100.603-	232.837-		-	272.859-	265.736-	100.603-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)	96.697-															



Bijlagen 10

Grondexploitatie Overhavendijk Kuinre 2019 (complex 61)

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectOverhavendijk Kuinre

Projectnummer/FCL9831.61_00

PlaneconoomJasper Dijkstra

Datum berekening/wijziging24 jul 2019

Prijspeildatum1 jan 2019

Startjaar ontwikkeling: 01-01-2019

Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2021

Rakenrente1.00%

Discontovoet2.00%

Kostenstijging

Opbrengstenstijging1.50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	1.618.043	1.399.932	218.111	-	8.344	64.431	145.336	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	1.632.075	1.552.075	80.000	-	-	80.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		7.160		7.160		-	1.289	5.872	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		1.200		1.200		-	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	8.344	15.481-	151.208	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		4.597-		4.597-		1.521-	1.453-	1.623-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)		12.669-	152.143-		-	145.321-	162.255-	12.669-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		12.177-														



Bijlagen 11

Grondexploitatie Molenkampen III St. Jansklooster 2019 (complex 66)

96

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland	
Project	Molenkampen III
Projectnummer/FCL	9831_66_00
Planeconoom	Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging	24 jul 2019
Prijspeildatum	1 jan 2019
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2019
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2024
Rekenrente	1,00%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten		(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	2.300.857	1.738.461	562.395	-	165.256	81.918	81.918	77.768	77.768	77.768	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	2.609.584	1.364.635	1.244.949	-	463.387	156.313	156.313	156.313	156.313	156.313	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
	Uitgavenstijging:	24.213		24.213		-	1.638	3.309	4.760	6.411	8.094	-	-	-	-	-
	Inkomstenstijging:	35.882		35.882		-	2.345	4.725	7.140	9.592	12.080	-	-	-	-	-
	Kasstroom:				-	298.130-	75.101-	75.810-	80.925-	81.726-	82.531-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		0-		0-		3.738	794	51	706-	1.523-	2.355-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2024)		320.397-	373.826		-	79.434	5.127	70.631-	152.262-	235.511-	320.397-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		290.194-														

97



Bijlagen 12

Grondexploitatie Scheerwolde 2019 (complex 68)

98

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland																
Project		Scheerwolde														
Projectnummer/FCL		9831_68_00														
Planeconoom		Jasper Dijkstra														
Datum berekening/wijziging		24 jul 2019														
Prijspelidatum		1 jan 2019														
Startjaar ontwikkeling: 01-01-		2019														
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-		2022														
Rekenrente		1,00%														
Discontovoet		2,00%														
Kostenstijging		2,00%														
Opbrengstenstijging		1,50%														

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	793.432	675.124	118.309	-	44.080	25.804	22.803	25.621	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	1.054.272	135.912	918.360	-	183.340	288.340	183.340	263.340	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom:																
Uitgavenstijging:	3.006			3.006		-	516	921	1.568	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:	20.320			20.320		-	2.750	5.541	12.029	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:				-		139.260-	264.770-	165.157-	248.179-	-	-	-	-	-	-	-

796.438																
Rente toerekening:	10.701			10.701		5.392	4.053	1.446	191-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)	267.453-	539.212		-		405.343	144.627	19.083-	267.453-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)	252.027-															

99



Bijlagen 13

Grondexploitatie Oostermeentherand 2019 (complex 11)

100

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectOostermeentherand

Projectnummer/FCL
Planeconoom
Datum berekening/wijziging
Prijspeildatum
Startjaar ontwikkeling: 01-01-
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-
Rekenrente
Discontovoet
Kostenstijging
Opbrengstenstijging

9831_11_00
Jasper Dijkstra
24 jul 2019
1 jan 2019
2019
2020
1,00%
2,00%
2,00%
1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten		(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	3.300.919	2.952.339,09	348.580	-	165.517	183.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	3.602.476	3.240.856	361.620	-	-	361.620	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		3.661		3.661		-	3.661	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		5.424		5.424		-	5.424	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	165.517	180.320-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		4.144-		4.144-		2.885-	1.259-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2020)		307.464-	288.517-		-	125.885-	307.464-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		301.435-														

101



Bijlagen 14

Grondexploitatie Industrieterrein Blokzijl 2019 (complex 25)

102

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland																	
Project						Industrieterrein Blokzijl											
Projectnummer/FCL Planeconoom Datum berekening/wijziging Prijspeildatum Startjaar ontwikkeling: 01-01- Eindjaar ontwikkeling: 31-12- Rekenrente Discontovoet Kostenstijging Opbrengstenstijging						9831_25_00 Jasper Dijkstra 24 jul 2019 1 jan 2019 2019 2020 1,00% 2,00% 2,00% 1,50%		Planeconoom		Control		Projectleider					
Kosten																	
Code ECL		Omschrijving kosten		Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% kostenstijging: rente:	1,0100		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
						Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal		kosten		485.579	449.485	36.093	-		13.629	22.464	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten																	
Code ECL		Omschrijving opbrengsten		Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% opbrengstenstijging: rente:	1,0100		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
						Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal		opbrengsten		550.814	425.814	125.000	-		-	125.000	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
		Uitgavenstijging:		449		449			-	449	-	-	-	-	-	-	-
		Inkomstenstijging:		1.875		1.875			-	1.875	-	-	-	-	-	-	-
		Kasstroom:							-	13.629	103.962	-	-	-	-	-	-
		Rente toerekening:		612		612			237	375	-	-	-	-	-	-	-
		Saldo per ultimo: (per 31-12-2020)		66.049-	23.671				-	37.537	-	-	-	-	-	-	-
		Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		64.754-						66.049-	-	-	-	-	-	-	-

103



Bijlagen 15

Grondexploitatie Burgemeester v.d. Veenweg Ossenzijl 2019 (complex 29)

104

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectBurgermeester v.d. Veenweg Ossenzijl

Projectnummer/FCL
Planeconoom
Datum berekening/wijziging
Prijspeildatum
Startjaar ontwikkeling: 01-01-
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-
Rekenrente
Discontovoet
Kostenstijging
Opbrengstenstijging

9831_29_00
Jasper Dijkstra
24 jul 2019
1 jan 2019
2019
2020
1,00%
2,00%
2,00%
1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:		1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal	kosten	186.974	167.020	19.954	-	6.207	13.747	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengstenstijging:		1,0000	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:		1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totaal	opbrengsten	232.734	117.360	115.374	-	-	115.374	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom															
Uitgavenstijging:		275		275		-	275	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		1.731		1.731		-	1.731	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	6.207	103.083	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		1.060		1.060		497	564	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2020)		46.156	49.660		-	56.364	46.156	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		45.251													

105

Bijlagen 16

Grondexploitatie Bedrijventerrein Hooijdijk Zuid 2019 (complex 38)

107

[illegible]



Bijlagen 17

Grondexploitatie Uitbreiding bedrijventerrein Blokzijl 2019
(complex 41)

108

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectUitbreiding bedrijventerrein Blokzijl

Projectnummer/FCL9831_41_00

PlaneconoomJasper Dijkstra

Datum berekening/wijziging24 jul 2019

Prijspeildatum1 jan 2019

Startjaar ontwikkeling: 01-01-2019

Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2028

Rekenrente1.00%

Discontovoet2.00%

Kostenstijging

Opbrengstenstijging1.50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0200	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	1.480.942	1.083.173	397.769	-	76.684	35.676	35.676	35.676	35.676	35.676	35.676	35.676	35.676	35.676	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0200	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0200
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	1.666.892	855.892	810.800	-	150.000	73.422	73.422	73.422	73.422	73.422	73.422	73.422	73.422	73.422	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		33.882		33.882		-	714	1.441	2.184	2.941	3.713	4.501	5.305	6.124	6.960	-
Inkomstenstijging:		51.595		51.595		-	1.101	2.219	3.354	4.505	5.674	6.861	8.065	9.287	10.528	-
Kasstroom:					-	73.316-	38.134-	38.524-	38.916-	39.311-	39.707-	40.106-	40.507-	40.909-	41.314-	-

Rente toerekening:		2.521		2.521		2.273	1.562	1.197	823	442	54	343-	747-	1.160-	1.580-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2028)		200.942-	227.281		-	156.238	119.667	82.339	44.246	5.378	34.276-	74.724-	115.978-	158.048-	200.942-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		168.139-														

109

Bijlagen 18

Grondexploitatie Concrelit-locatie 2019 (complex 42)

111

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectConcrellocatie, Mr. Z. ter Steghestraat

Projectnummer/FCL

Planeconoom

Datum berekening/wijziging

Prijspeildatum

Startjaar ontwikkeling: 01-01-

Eindjaar ontwikkeling: 31-12-

Rekenrente

Discontovoet

Kostenstijging

Opbrengstenstijging

9831_42_00

Jasper Dijkstra

24 jul 2019

1 jan 2019

2019

2023

1,00%

2,00%

2,00%

1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0200	1,0200		1,0200		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100		1,0100		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	1.829.506	1.520.665	308.840	-	105.724	49.529	54.529		49.529	49.529	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150		1,0150		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	1,0100	1,0100	1,0100	1,0100		1,0100		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000
				Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	1.836.306	1.250.486	585.820	-	85.164	85.164	245.164		85.164	85.164	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
		10.308		10.308		-	991	2.203		3.032	4.083	-	-	-	-	-	-
	Inkomstenstijging: Kasstroom:	17.804		17.804		-	1.277	7.410		3.690	5.226	-	-	-	-	-	-
						-	20.560	195.842		36.494	36.778	-	-	-	-	-	-
	Rente toerekening:	9.227		9.227		2.702	2.934	2.605		672	314	-	-	-	-	-	-
	Saldo per ultimo: (per 31-12-2023)	5.069-	270.179		-	293.441	260.454	67.216		31.395	5.069-	-	-	-	-	-	-
	Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)	4.683-															



Bijlagen 19

Grondexploitatie Novac-terrein 2019 (complex 57)

112

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectNovac bedrijventerrein

Projectnummer/FCL
Planeconoom
Datum berekening/wijziging
Prijspeildatum
Startjaar ontwikkeling: 01-01-
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-
Rekenrente
Discontovoet
Kostenstijging
Opbrengstenstijging

9831_57_00
Jasper Dijkstra
24 jul 2019
1 jan 2019
2019
2019
1,00%
2,00%
2,00%
1,50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten				% kostenstijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	2.609.411	2.566.295	43.116	-	43.116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	1,0100	1,0100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	2.612.428	2.410.857	201.771	-	201.771	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:						158.655-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		1.556		1.556		1.556	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2019)		1.460-	155.638		-	1.460-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)		1.460-														

113



Bijlagen 20

Grondexploitatie Boterberg Zuid Oldemarkt 2019 (complex 63)

114

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland																									
Project Boterberg zuid Oldemarkt																									
Projectnummer/FCL Planeetroom Datum berekening/wijziging Prispeeldatum Startjaar ontwikkeling: 01-01- 2019 Eindejaar ontwikkeling: 31-12- 2019 Referentie Disconiboot Kostenstijging Opbrengstestijging		9831_63_00 Jasper Olijstra 24 jul 2019 1 jan 2019 2019 1,00% 2,00% 2,00% 1,00%																							
		Planeetroom																							
		Control																							
		Projectleider																							
Kosten		Totaal		Boekwaarde		Nog te		Opdrachten		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%	
Code	Omschrijving	ECL	kosten	(ge realiseerd)	realiseren	verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Totaal	kosten		2.884.183	2.389.648	494.505	-	19.248	19.248	26.829	26.829	26.829	26.829	26.829	26.829	26.829	26.829	19.248	19.248	19.248	19.248	19.248	29.028	29.028	29.028	29.028
Opbrengsten		Totaal		Boekwaarde		Nog te		Opdrachten		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%		1,00%	
Code	Omschrijving	ECL	opbrengsten	(ge realiseerd)	realiseren	verplichtingen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Totaal	opbrengsten		3.101.211	1.388.454	1.712.757	-	-	-	116.717	116.717	116.717	116.717	116.717	116.717	116.717	116.717	-	-	-	-	-	155.805	155.805	155.805	155.805
Totale correctie en bepaling kasstroom			109.362		109.362		-	385	1.084	1.642	2.212	2.792	3.385	3.989	4.605	5.234	4.215	4.685	5.163	5.651	6.149	10.040	10.821	11.618	12.431
Inkomensbegroting:			80.269		80.269		-	-	3.528	5.331	7.162	9.020	10.906	12.821	14.764	16.736	23.464	23.933	24.412	24.900	25.398	116.737	115.956	115.169	113.512
Kasstroom:							19.248	19.633	92.332	93.677	94.839	96.116	97.410	98.720	100.047	101.390									
Rente toerekening:			114.416		114.416		10.012	10.305	10.604	9.787	8.949	8.090	7.210	6.308	5.383	4.437	3.467	3.737	4.013	4.298	4.589	4.889	3.771	2.649	
Saldo per ultimo: (per 31-12-2018)			73.549	1.001.193		-	1.030.454	1.060.391	978.663	884.872	808.982	720.956	630.756	538.343	443.680	346.727	373.658	401.327	429.752	458.949	488.936	377.089	264.904	152.394	
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)			69.486																						

115



Bijlagen 21

Grondexploitatie Weg van Rollecate Vollenhove 2019 (complex 67)

116

Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

ProjectWeg van Rollecate Vollenhove

Projectnummer/FCL9831_67_00

PlaneconoomJasper Dijkstra

Datum berekening/wijziging24 jul 2019

Prijspeildatum1 jan 2019

Startjaar ontwikkeling: 01-01-2019

Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022

Rekenrente1.00%

Discontovoet2.00%

Kostenstijging

Opbrengstenstijging1.50%

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten					% kostenstijging:	1.0000	1.0200	1.0200	1.0200	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
ECL	kosten	kosten	(gerealiseerd)		realiseren	Opdrachten/	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
						verplichtingen										
Totaal	kosten	1.774.781	1.617.826	156.955	-		63.316	31.213	31.213	31.213	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten					% opbrengststijging:	1.0000	1.0150	1.0150	1.0150	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Code	Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	% rente:	Nog te	1.0100	1.0100	1.0100	1.0100	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
ECL	opbrengsten	opbrengsten	(gerealiseerd)		realiseren	Opdrachten/	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
						verplichtingen										
Totaal	opbrengsten	1.788.261	827.109	961.152	-		463.679	165.824	165.824	165.824	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
	Uitgavenstijging:	3.796		3.796			-	624	1.261	1.910	-	-	-	-	-	-
	Inkomstenstijging:	15.074		15.074			-	2.487	5.012	7.575	-	-	-	-	-	-
	Kasstroom:					-	400.363-	136.474-	138.362-	140.275-	-	-	-	-	-	-
	Rente toerekening:	15.848		15.848			7.907	3.983	2.658	1.301	-	-	-	-	-	-
	Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)	8.910-	790.717		-		398.261	265.770	130.065	8.910-	-	-	-	-	-	-
	Overschot op startwaarde: (per 1-1-2019)	8.396-														

117



Colofon

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

Vormgeving
Teresa Jonkman Grafische vormgeving

September 2019

www.steenwijkerland.nl

