

Meerjaren Begroting Grondexploitatie 2020 e.v.



Bijlage bij Programmabegroting 2021-2024

5 september 2020



Inhoud

2



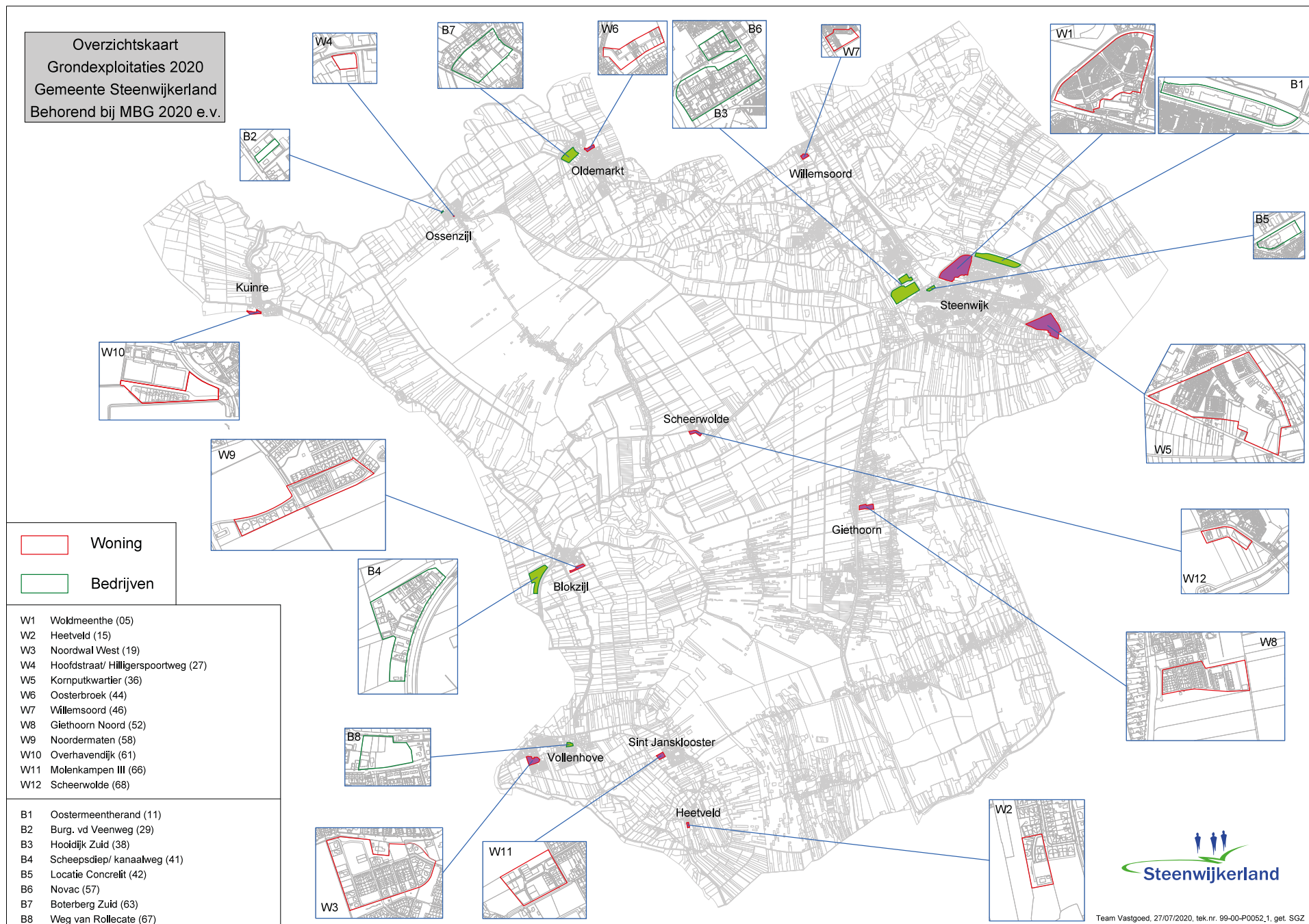
Inhoudsopgave

Overzichtskaart Grondexploitatieprojecten	4	3 Projectrapportage	30
Begrippenlijst / Definities	6	3.1 Woningbouw	31
1 Inleiding	8	3.1.1 Woldmeenthe - Steenwijk	32
1.1 Doel	8	3.1.2 Heetveld - St. Jans klooster	34
1.2 Afbakening	8	3.1.3 Noordwal West - Vollenhove	36
1.3 Link bestuurlijke programma's	8	3.1.4 Hoofdstraat/Hilligerspoortweg - Ossenzijl	38
1.4 Leeswijzer	9	3.1.5 Kornputkwartier - Steenwijk	40
2 Meerjaren Begroting Grondexploitatie 2020 e.v. (MBG)	10	3.1.6 Oosterbroek - Oldemarkt	42
2.1 MBG in de P&C-cyclus	11	3.1.7 Willemsoord - Willemsoord	44
2.2 Werkwijze	11	3.1.8 Giethoorn Noord - Giethoorn	46
2.3 (Beleids)kaders	11	3.1.9 Noordermaten - Blokzijl	48
2.4 Impact Corona-crisis	12	3.1.10 Overhavendijk - Kuinre	50
2.5 Actuele ontwikkelingen	13	3.1.11 Molenkampen III - St. Jans klooster	52
2.6 Parameters	13	3.1.12 Scheerwolde - Scheerwolde	54
2.7 Resultaat	15	3.2 Bedrijventerreinen	57
2.8 Boekwaardeverloop	16	3.2.1 Oostermeentherand - Steenwijk	58
2.9 Winst & verliesnemingen	18	3.2.2 Burgemeester van der Veenweg - Ossenzijl	60
2.10 Risicoprofiel	20	3.2.3 Hooijdijk-Zuid - Steenwijk	62
2.11 Prognose gronduitgifte	22	3.2.4 Scheepdiep/Kanaalweg - Blokzijl	64
2.12 Grondprijzen	25	3.2.5 Concrelit - Steenwijk	66
2.13 Projectenportefeuille	28	3.2.6 Novac-terrein - Steenwijk	68
2.14 BBV	29	3.2.7 Boterberg Zuid - Oldemarkt	70
2.15 Vpb	29	3.2.8 Weg van Rollecatte - Vollenhove	72
2.16 Informatiegevoeligheid	29	Bijlagen	74
		Grondexploitatie-overzichten	

Overzichtskaart grondexploitatieprojecten

4

The background of the page is a light blue gradient. A dark blue, irregular line represents the border of Steenwijkerland, winding across the upper and left portions of the page. Overlaid on the right side is a large, semi-transparent graphic of a house with a gabled roof and a chimney. The house is rendered in a light blue color, matching the background. The number '4' is positioned on the left side, near the border line.



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 verwerven, 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 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 partijen 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 gemeentebegroting raken.

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

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) 2020 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 1-1-2020. 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 bouwrijp maken en de gronduitgifte. Per 1-1-2020 heeft de gemeente Steenwijkerland 20 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 2020 bestemmingsplannen gewijzigd vanwege de behoefte

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 2020 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 1-1-2020	48.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	495.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-1.334.000	
Rentetoerekening 2020 e.v. (rekenrente 1,0%)	-28.000	
Resultaat EW per 31-12-2029	-871.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-5.258.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2029 (correctie winst/verlies)	-6.129.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-714.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten van vóór 2020.

De nog te realiseren kosten- en opbrengsten 2020 e.v., betreffen alle kosten en opbrengsten (exclusief kosten- en opbrengstenstijging) die we per 1-1-2020 nog verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project.

De rentetoerekening 2020 e.v. betreft de totale rentelast die we per 1-1-2020 verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project, op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

De eindwaarde van de grondexploitatie betreft het per 1-1-2020 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 winstgevendende projecten en anderzijds worden verliezen bij verliesgevendende projecten direct genomen cq. afgeboekt.

Winst- en verliesnemingen worden verrekend met de boekwaarde van de grondexploitatie, waarmee het boekhoudkundig onderdeel uitmaakt van de boekwaarde en het financieel resultaat per 1-1-2020. 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 1-1-2020 (zie ook begrippenlijst).

2 | Meerjaren Begroting Grondexploitatie 2020 e.v. (MBG)

10



2.1 | MBG in de P&C-cyclus

De MBG wordt jaarlijks opgesteld op basis van de per 1-1 geactualiseerde grondexploitatie, 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 grondexploitatie per 1-1-2020 en heeft zowel betrekking op de jaarrekening 2019 als de Programmabegroting 2021-2024.

De MBG, alsmede de geactualiseerde grondexploitatie 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 2020 e.v. is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2020. In het kader van de actualisatie van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten – en opbrengsten 2019 zijn verwerkt in de grondexploitatie;
- De restringeringen van de kosten en opbrengsten voor 2020 e.v. zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De grondprijzen cf. de Grondprijzenbrief 2020 zijn verwerkt;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente zijn verwerkt;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Dit leidt tot een geactualiseerde waardering van de grondexploitatie per 1-1-2020. 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 Grondbeleid 2020-2024**

Het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland is verwoord in de Nota Grondbeleid 2020-2024. Deze nota is op 17 december 2019 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 Grondbeleid 2020-2024*.

11

- **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.

Op moment van schrijven is een start gemaakt met het herformuleren van de woonvisie die te zijner tijd opgenomen zal worden in de Omgevingswet.

- **Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022**

In de prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 zijn de afspraken vastgelegd tussen de gemeente enerzijds en huurdersorganisaties anderzijds, ten aanzien van wonen en het aanbod van sociale huurwoningen.

- **Huisvestingsopgave Wonen en Zorg**

In 2018 is de huisvestingsopgave Wonen en Zorg in beeld gebracht door Bureau Compagnen. Gekeken is hoe de (verwachte) vraag naar wonen met zorg zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen. De resultaten van het onderzoek worden gebruikt voor beleid, woningbouwprogrammering, opstellen van prestatieafspraken en als afwegingskader voor de huisvestingsinitiatieven op het gebied van wonen en zorg.

2.4 | Impact Corona-crisis

Nederland en de wereld wordt op dit moment beheerst door de uitbraak van het Coronavirus (COVID-19). De Nederlandse economie wordt hard geraakt.

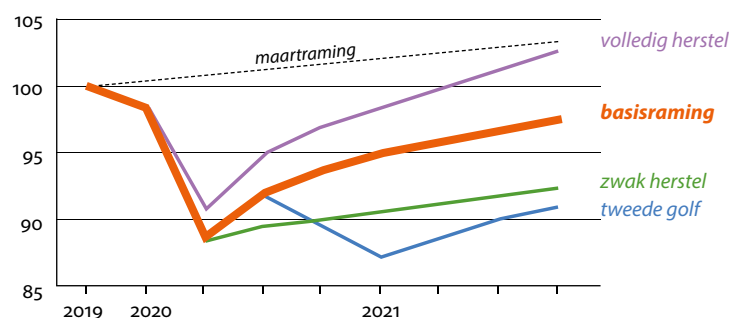
Het CPB bracht op 25 maart 2020 vier scenario's uit waarin de economische effecten van het virus worden voorspeld. In het meest positieve scenario duurden de 'coronamaatregelen' drie maanden, met een kleine economische krimp in 2020 tot gevolg gevolgd door economisch herstel in 2021. Het meest negatieve scenario gaat er vanuit dat de 'coronamaatregelen' 12 maanden van kracht zijn, waardoor er economische krimp in zowel 2020 (-7,3%) als 2021 (-2,3%) plaatsvindt. Deze getallen zijn flink lager dan de 1,9% groei die aanvankelijk in 2019 door het CPB werd voorspeld voor het jaar 2020.

12

Op 16 juni jl. bracht het CPB de juniraming uit, waarin de coronascenario's zijn aangescherpt naar aanleiding van de actuele ontwikkelingen. De basisraming, die uitgaat van matig herstel, gaat uit van een bbp-daling in 2020 van 6%, gevolgd door een stijging van 3% in 2021. Verder verdubbelt in dit scenario de werkloosheid en krijgen de overheidsfinanciën een forse tik, maar blijven nog uit de gevarenzone. Ook worden in de raming twee negatievere scenario's geschetst; een scenario waarin het land een zwakker en daarmee langduriger herstel vertoont, en een vergelijkbaar scenario waarin ook de gevolgen van een 'tweede golf' zijn meegenomen.

Scenario's juniraming CPB

Verandering bbp per kwartaal, t.a.v. 2019 (2019=100)



Nog onduidelijk is welke weerslag deze scenario's voor de economie uiteindelijk op de vastgoedmarkt zal hebben. Vastgoedmarktspecialisten verwachten echter dat ook de vastgoedmarkt geraakt zal worden.

Vooralsnog stijgen de huizenprijzen hard en het aantal woningverkoop is hoog. Het Economisch Bureau van ABN AMRO (2020) schat in dat de prijzen in 2020 nog met zo'n 6% zullen toenemen. In de eerste vijf maanden van dit jaar was er landelijk gezien sprake van 89.000 woningtransacties. Dat zijn er 4.500 meer dan in dezelfde periode vorig jaar. ABN AMRO rekent er op dat de huizenprijzen volgend jaar in 2021 met 2% dalen. Het aantal transacties zal naar verwachting dit jaar met 5% dalen en in 2021 met 10%.

De impact van de coronacrisis is volgens Metafoor RO (2020) op de commerciële vastgoedmarkt wél al duidelijk zichtbaar. Het beleggingsvolume en de ingebruikname van kantoren en bedrijfsruimten zijn afgenomen. Het effect van de crisis zal per sector verschillen.

Naar verwachting wordt de winkelmarkt harder geraakt dan de markt voor bedrijfsruimten. De afnemende vraag naar commercieel vastgoed zal effect hebben op de huurprijzen. Uiteindelijk kunnen hierdoor de grondprijzen worden beïnvloed. De waardedalingen worden voornamelijk op de langere termijn verwacht.

Metafoor RO (2020) stelt dat de bouwkosten op korte termijn zullen toenemen, voornamelijk door onderbrekingen bij de productie en logistiek van het te verkrijgen bouw materiaal. Op langere termijn is eerder een verlaging van de bouwkosten te verwachten, doordat de schaarste aan materiaal en personeel zal afnemen als gevolg van een teruglopend aantal projecten. Opdrachtgevers stellen investeringen in nieuwbouw uit. Wanneer de vraag afneemt zal de stijging van de bouwkosten afvlakken.

Al met al zou e.e.a. in theorie kunnen leiden tot negatieve gevolgen voor de grondexploitaties van de gemeente Steenwijkerland. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Vertraging uitgiftetempo > langere doorlooptijd projecten;
- Dalende grondprijzen.

De coronacrisis heeft overigens geen effect op de waardering van de grondexploitaties per 1-1-2020 en daarmee de MBG 2020. Het betreft namelijk een onvoorziene gebeurtenis na balansdatum, dat niets zegt over de situatie op balansdatum per 1-1-2020.

Dat de coronacrisis uiteindelijk een effect zal hebben op de grondexploitaties lijkt onontkoombaar. Op dit moment is de timing en impact van dit effect lastig in te schatten. Mogelijk financiële effecten zullen bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie(s) per 1-1-2021 zichtbaar worden, of eerder als er sprake is van een 'majeure afwijking' die een tussen-tijdse herziening van de grondexploitatie(s) noodzaakt.

2.5 | 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: iedere 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.

- **Omgevingswet**

Naar verwachting treedt per 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet integreert 26 wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving in één wet.

2.6 | Parameters

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

• Kostenstijging	2,0%
• Opbrengstenstijging	1,5%
• Rekenrente	1,0% (m.i.v. 2021: 0,75%)
• 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. .

Kostenstijging

De keuze voor de parameter voor kostenstijgingen 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 is 1,8% (zie tabel 1). 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. De opdrachtenportefeuilles van aannemers van civiele werken zijn nog steeds goed gevuld. Hierdoor worden ze selectiever in het aannemen van opdrachten. De mogelijkheden tot het realiseren van aanbestedingsvoordelen bij civiele werken wordt steeds kleiner.

Op basis van voorgaande analyse is de parameter kostenstijging in de grondexploitatie vastgesteld op 2,0%.

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

Jaar	Gemiddelde 10 jaar	(%)
2009	3,4	2,1
2010	3,3	3,0
2011	3,2	3,1
2012	2,8	0,2
2013	2,6	-0,1
2014	2,2	-1,5
2015	1,7	-0,7
2016	1,7	4,1
2017	1,5	4,8
2018	1,8	3,1
		1,8

Opbrengstenstijging

Er is in Nederland geen database beschikbaar waarin de prijsontwikkeling van bouwgrond wordt bijgehouden. Daarom is voor opbrengstenstijgingen een parameter gekozen die gebaseerd is op het langjarig gemiddelde van de consumenten prijs index (CPI) van het CBS.

Het gemiddelde van de CPI in de afgelopen 10 jaar is circa 1,6% (zie tabel 2). In lijn met het economisch herstel is de CPI in 2019 met 2,6% gestegen ten opzichte van 2018. De verwachting is dat de inflatie de komende jaren bescheiden blijft, mede door de stijgende eurokoers.

Op basis van voorgaande analyse is de parameter opbrengstenstijging in de grondexploitatie vastgesteld op 1,5%.

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

Jaar	CPI	Jaarmutatie CPI (%)
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
2019	106,1	2,6
gemiddelde (10-jaarsgemiddelde)		1,6

Rekenrente

Het rentepercentage dat wordt doorberekend aan de grondexploitaties is voor 2020 1,0%. Dit percentage is vanaf 2021 verlaagd naar 0,75% in verband met een renteherziening van de kredietfaciliteit bij de BNG.

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).

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.

² Bron: CBS Statline.

2.7 | Resultaat

TABEL 3 | TOTAALOVERZICHT NETTO-GRONDEXPLOITATIERESULTATEN NCW PER 1-1-2020
(€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)¹

		NCW 1-1-2019	NCW 1-1-2020	Vershil	Eindjaar
Woningbouw onderhanden					
5	Woldmeenthe	- 788.000	- 714.000	74.000	2029
15	Heetveld	- 21.000	- 15.000	6.000	2022
19	Noordwal West	- 533.000	- 452.000	81.000	2024
27	Ossenzijl Hoofdstraat	- 65.000	- 59.000	6.000	2021
36	Kornputkwartier	- 512.000	- 169.000	343.000	2034
44	Oosterbroek Oldemarkt	- 7.000	- 7.000	-	2026
46	Willemsoord	- 389.000	- 255.000	134.000	2025
52	Giethoorn Noord fase 1 en 2	- 1.126.000	- 917.000	209.000	2029
58	Blokzijl Noordermaten	- 97.000	- 58.000	39.000	2022
61	Kuinre Overhavendijk	- 12.000	-	12.000	2021
66	Molenkampen III	- 290.000	- 154.000	136.000	2024
68	Scheerwolde	- 252.000	- 211.000	41.000	2022
Totaal Woningbouw onderhanden		- 4.092.000	- 3.011.000	1.081.000	
bedrijventerreinen onderhanden					
11	Oostermeentherand	- 301.000	- 449.000	- 148.000	2020
29	Ossenzijl v.d. Veenweg	- 45.000	- 87.000	- 42.000	2020
38	Hooijdijk Zuid	- 100.000	- 69.000	31.000	2021
41	Scheepdiep/Kanaalweg Blokzijl	- 233.000	- 180.000	53.000	2028
42	Mr. Z. ter Steghestraat	- 5.000	- 2.000	3.000	2023
57	Novac	- 1.000	-	1.000	2019
63	Oldemarkt Boterberg Zuid	- 50.000	- 49.000	1.000	2038
67	Weg van Rolocate	- 8.000	- 1.000	7.000	2022
Totaal bedrijventerreinen onderhanden		- 743.000	- 837.000	- 94.000	
TOTAAL		- 4.835.000	- 3.848.000	987.000	

¹ LET OP: financiële consequenties zijn verwerkt bij de jaarrekening 2019

In tabel 3 zijn de 'netto-grondexploitatie-resultaten' per 1-1-2020 weergegeven, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de 'netto-grondexploitatie-resultaten' per 1-1-2019. 'Netto-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 2.9 winst- en verliesnemingen).

Het verwachte resultaat op startwaarde NCW per 1 januari 2020 van alle grondexploitatie-woningbouw en bedrijventerreinen bedraagt circa € 3,8 miljoen voordelig. Ter vergelijking: het resultaat op startwaarde per 1 januari 2019 bedroeg circa € 4,8 miljoen voordelig. Dat is een afname van het verwachte resultaat met circa € 1,0 miljoen.

16

De afname van het resultaat grondbedrijf (lees: alle grondexploitatie bij elkaar opgeteld) heeft onder andere te maken met:

- Voor alle grondexploitatie 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 (5 jaar), Oosterbroek (3 jaar), Giethoorn-Noord (3 jaar) naar beneden bijgesteld;

Dit is overigens de analyse en conclusie per saldo op totaalniveau. Op het schaalniveau van de individuele grondexploitatie kan er, in individuele gevallen, juist sprake zijn van een positieve ontwikkeling van het te verwachten resultaat.

Er zijn overigens geen grondexploitatie met netto verliesgevende resultaten per 1-1-2020, aangezien verwachte verliezen bij de jaarrekening direct worden genomen en verwerkt in de 'netto-grondexploitatie-resultaten'.

2.8 | Boekwaardeverloop

In tabel 4 wordt het boekwaarde-overzicht per 1-1-2020 weergegeven. Deze tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2019 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.

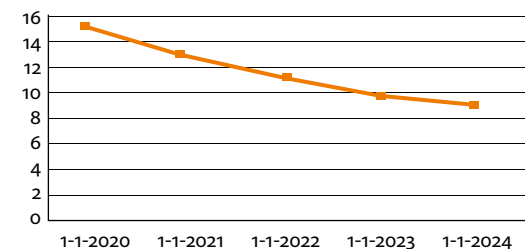
Een winstneming heeft een negatief effect op het verwachte grondexploitatie-resultaat. De winst wordt immers als het ware 'uit de grondexploitatie gehaald', waardoor er voor de nabije of verre toekomst minder winst in het vat zit. Een verliesneming heeft een positief effect op het verwachte grondexploitatie-resultaat.

De boekwaarde per 1-1-2019 (jaarrekening 2018) bedroeg circa € 17,8 miljoen. In 2019 is circa € 1,0 miljoen aan kosten gemaakt en € 4,0 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Per saldo leidt dit tot een afname van de boekwaarde met circa € 3,0 miljoen. Daarnaast is per saldo circa € 0,3 miljoen winst genomen en circa 0,2 miljoen verlies genomen. Per saldo leidt dit tot een afname van de boekwaarde van circa € 0,1 miljoen. Per saldo bedraagt de totale afname van de boekwaarde in 2019 circa € 2,9 miljoen. De boekwaarde per 1-1-2020 komt hierdoor uit op circa € 14,9 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 2020 E.V.

Peildatum	Boekwaarde
1-1-2020	14,85
1-1-2021	12,97
1-1-2022	11,38
1-1-2023	9,99
1-1-2024	9,07



De prognose van de boekwaarde-ontwikkeling voor de komende begrotingsperiode 2020-2024 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 1-1-2020.

TABEL 4 | BOEKWAARDE-OVERZICHT PER 1-1-2020
(€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)¹

	boekwaarde	Kosten (+)	Opbrengsten (-)	Winstnemingen (+)	Verliesnemingen (-)	boekwaarde
	1-1-2019	2019	2019	2019	2019	31-12-2019
Woningbouw						
05 Woldmeenthe	-1.000	-	-	49.000	-	48.000
15 Heetveld	163.000	4.000	10.000	-	-	157.000
19 Noordwal	790.000	116.000	530.000	73.000	-	449.000
27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-42.000	4.000	-	-8.000	-	-38.000
36 Kornputkazerne	13.268.000	509.000	1.836.000	-	-176.000	11.765.000
44 Oosterbroek	928.000	57.000	234.000	-	-28.000	723.000
46 Willemsoord uitbreiding	90.000	9.000	104.000	-	-	-5.000
52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	23.000	25.000	179.000	145.000	-	14.000
58 Blokzijl Noordermaten	-233.000	19.000	-	23.000	-	-191.000
61 Overhavendijk Kuinre	-152.000	11.000	-	-	-	-141.000
66 Molenkampen III	374.000	41.000	351.000	132.000	-	196.000
68 Scheerwolde	539.000	47.000	92.000	-	-	494.000
Sub-totaal woningbouw	15.747.000	842.000	3.336.000	422.000	-204.000	13.471.000
Bedrijventerreinen						
11 Oostermeentherand	-289.000	-	-	-158.000	-	-447.000
29 Ossenzijl v.d.Veenweg	50.000	1.000	-	-45.000	-	6.000
38 Hooijdijk-Zuid	-190.000	72.000	347.000	32.000	-	-433.000
41 Scheepdiep/Kanaalweg	251.000	19.000	53.000	42.000	-	259.000
42 Mr.Z.ter Steghestraat	270.000	22.000	5.000	-	-7.000	280.000
57 Novac	156.000	6.000	-	-	-5.000	157.000
63 Oldemarkt Boterberg Zuid	1.001.000	19.000	-	-	-	1.020.000
67 Weg van Rollecate Vollenhove	791.000	56.000	288.000	-	-21.000	538.000
Sub-totaal industrieterreinen	2.040.000	195.000	693.000	-129.000	-33.000	1.380.000
TOTAAL	17.787.000	1.037.000	4.029.000	293.000	-237.000	14.851.000

2.9 | Winst & verliesnemingen

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

	Bruto-resultaat EW	Winstnemingen (+)	Verliesnemingen (-)	Netto-resultaat EW	Eindjaar
	1-1-2020			1-1-2020	
Woningbouw					
05 Woldmeenthe	-935.000	49.000	-	- 871.000	2029
15 Heetveld	-15.000	-	-	- 16.000	2022
19 Noordwal	-577.000	73.000	-	- 499.000	2024
27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-61.000	-	-	- 61.000	2020
36 Terrein Kornputkazerne	176.000	-	-176.000	- 228.000	2034
44 Oosterbroek	28.000	-	-28.000	- 8.000	2026
46 Willemsoord	-289.000	-	-	- 287.000	2025
52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	-1.290.000	145.000	-	- 1.117.000	2029
58 Blokzijl Noordermaten	-86.000	23.000	-	- 62.000	2021
61 Overhavendijk Kuinre	-	-	-	1.000	2021
66 Molenkampen III	-309.000	132.000	-	- 170.000	2024
68 Scheerwolde	-223.000	-	-	- 224.000	2022
Sub-totaal woningbouw	-3.581.000	422.000	-204.000	- 3.542.000	
Bedrijventerreinen					
11 Oostermeentherand	-298.000	-158.000	-	- 458.000	2020
29 Ossenzijl v.d.Veenweg	-44.000	-45.000	-	- 90.000	2021
38 Hooijdijk-Zuid	-103.000	32.000	-	-71.000	2020
41 Scheepsdiep/Kanaalweg	-265.000	42.000	-	-219.000	2029
42 Mr.Z.ter Steghestraat	7.000	-	-7.000	- 2.000	2024
57 Novac	5.000	-	-5.000	-	2020
63 Oldemarkt Boterberg Zuid	-46.000	-	-	- 72.000	2038
67 Weg van Rollecate Vollenhove	21.000	-	-21.000	- 1.000	2022
Sub-totaal industrieterreinen	-723.000	-129.000	-33.000	- 913.000	
TOTAAL	-4.304.000	293.000	-237.000	-4.455.000	

De commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) schrijft in de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' voor dat winsten genomen moeten worden volgens de zogenaamde 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.

Bij verliesnemingen wordt het berekende verlies direct via een afboeking verwerkt en ten laste van de jaarrekening gebracht.

In tabel 6 wordt het verband inzichtelijk gemaakt tussen de winst- en verliesnemingen enerzijds en de verwachte grondexploitatie resultaten anderzijds. Aangezien de winsten – en verliezen bij de jaarrekening 2019 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 1-1-2020. Dat is het grondexploitatie resultaat van de herziene grondexploitatie per 1-1-2020 (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 2019 per saldo geleid tot een totale verliesneming van circa € 0,2 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 geleid tot een totale winstneming bij de jaarrekening 2019 van per saldo circa € 0,3 miljoen.

Na technische verwerking van de te treffen winst en verliezen komt het 'netto-grondexploitatie resultaat' per 1-1-2020 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-grondexploitatie resultaat'. 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-grondexploitatie resultaat'. Verliesnemingen leiden tot een afname van de boekwaarde en daarmee een verbetering van het 'netto-grondexploitatie resultaat'. 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 2019 is overigens een boekhoudkundige winst op basis van de 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 2021-2024 weer-
gegeven

TABEL 7 | WINSTVERWACHTING BEGROTINGSPERIODE 2021-2024

Jaar	Woningbouw	Bedrijven	Totaal
2020	494.000	530.000	1.024.000
2021	395.000	89.000	484.000
2022	429.000	1.000	430.000
2023	264.000	17.000	281.000
2024	402.000	27.000	429.000

Tabel 7 laat zien dat van de totaal verwachte winst op EW per 1-1-2020 van circa € 4,5 miljoen circa € 2,5 miljoen in de komende begrotingsperiode 2021-2024 (tussentijds) genomen kan worden ten gunste van Algemene Reserve vrij besteedbaar. Dat komt er op neer dat circa 55% van de totaal verwachte eindwinst per 1-1-2020 in de komende vier jaren ten gunste kan komen aan de Algemene Dienst.

Let wel, de winstverwachting voor de komende begrotingsperiode 2021-2024 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 1-1-2020. Met andere woorden, de (financiële) voortgang in de projecten verloopt exact zoals we op peildatum 1-1-2020 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.

Inmiddels is duidelijk dat de oorspronkelijke fasering van de sociale huurwoningen, zoals ongerekend in de grondexploitaties, niet gehaald gaat worden. Redenen zijn o.a. dat het niet gelukt is om de lokale behoefte in beeld te krijgen (Corona-vertraging) en dat de nodige bestemmingsplanprocedures nog gevoerd moeten worden. Het effect wordt verwerkt via een mutatie bij de najaarsnota.

2.10 | Risicoprofiel

Jaarlijks wordt de omvang van het risicoprofiel van het grondbedrijf bepaald (lees: alle grond-exploitaties) cf. de Nota Grondbeleid 2020-2024 in lijn met de Risicomanagementmethode (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:

$$\text{Kans van optreden} \times \text{financieel effect} = \text{risicobedrag}$$

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	3.303.000
Risicoprofiel grexen bedrijventerreinen	1.104.000
Kans gelijktijdig optreden	75%
Extra bandbreedte	5%
Risicoprofiel grondbedrijf	3.470.000

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 gelijk aan het risicoprofiel bij de jaarrekening 2018 toen het risicoprofiel eveneens circa € 3,5 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.

De effecten en risico's van de Corona-crisis op de grondexploitaties zijn nog onduidelijk en niet kwantificeerbaar en dus niet verwerkt in het actuele risicoprofiel (voor een nadere toelichting zie par. 2.4).

Tot slot dient opgemerkt te worden dat circa 58% 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 zongeorieënteerde verkaveling, kunnen leiden tot een herziening van het inrichtingsplan en de bijbehorende inrichtingskosten van het nog te ontwikkelen plandeel.

2.11 | 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 grondexploitatie 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 transformatie 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 grondexploitaties in beeld wordt gebracht.

TABEL 9 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE 2020 E.V.

Jaar	#
2020	113
2021	30
2022	31
2023	17
2024	17
2025	13
2026	11
2027	9
2028	9
2029	9
2030	7
2031	7
2032	7
2033	6
2034	6
Totaal	292

In tabel 9 is de verwachte gronduitgifte per 1-1-2020 voor 2020 e.v. weergegeven. De verwachting per 1-1-2020 is dat vanuit de gemeentelijke grondexploitaties de gronden onder 292 te realiseren woningen worden uitgegeven. Dat komt neer op een jaarlijks gemiddelde uitgifte van grond onder 20 te realiseren woningen. Tegelijkertijd zien we dat het verwachte zwaartepunt van de gronduitgifte zich in 2020 t/m 2022 bevindt, met een gronduitgifte van respectievelijk 113, 30 en 31.

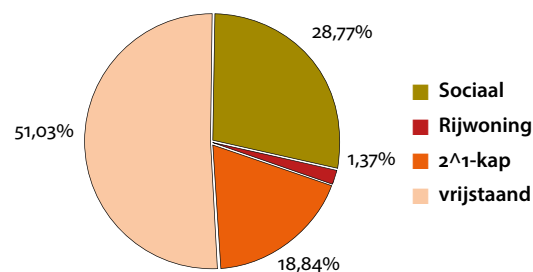
TABEL 10 | TOTALE PROGRAMMA PER PROJECT PER 1-1-2020

Kern	#	%
Woldmeenthe - Steenwijk	32	9%
Kornputkwartier - Steenwijk	144	51%
Oosterbroek - Oldemarkt	15	6%
Noordwal - Vollenhove	20	7%
Hoofdstraat - Ossenzijl	2	1%
Willemsoord - Willemsoord	16	6%
Overhavendijk - Kuinre	8	2%
Scheerwolde - Scheerwolde	17	5%
Molenkampen III - St. Jansklooster	10	4%
Heetveld - St. Jansklooster	2	1%
Giethoorn Noord - Giethoorn	20	6%
Noordermaten - Blokzijl	6	2%
Totaal	292	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 2020-2034

Woningtype	#	%
Sociaal	84	29%
Rijwoning	-	0%
2 [^] 1-kap	58	20%
Vrijstaand	150	51%
Totaal	292	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 hectare (zie onderstaand tabel uit de afspraken regionale bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022). Het actuele aanbod van bedrijventerreinen bedraagt circa 39 hectare. Het aanbod is op dit moment circa 16 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 1-1-2020 circa 8,2 hectare. In tabel 14 is de verwachte gronduitgifte bedrijventerreinen voor 2020 e.v. weergegeven.

TABEL 12 | VRAAGGRAMING 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	226,0	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

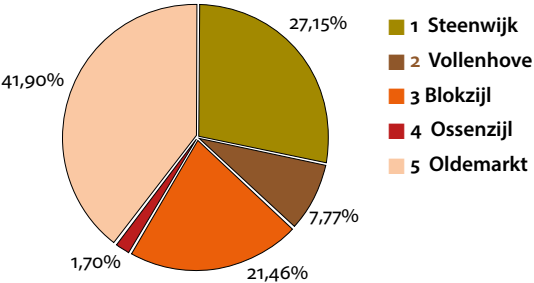
TABEL 14 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN 2020 E.V.

jaar	m²
2020	18.785
2021	10.396
2022	6.489
2023	5.403
2024	5.403
2025	4.497
2026	4.497
2027	4.497
2028	4.497
2029	2.147
2030	-
2031	-
2032	-
2033	-
2034	-
2035	3.137
2036	3.137
2037	3.137
2038	3.137
2039	3.137
totaal	82.296

In tabel 15 is het actuele aanbod per kern weergegeven.

TABEL 15 | AANBOD PER KERN GRONDEXPLOITATIES PER 1-1-2020

Kern	m²	%
Steenwijk	22.345	27%
Vollenhove	6.398	8%
Blokszijl	17.661	21%
Ossenzijl	1.407	2%
Oldemarkt	34.485	42%
Totaal	82.296	100%



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

TABEL 16 | AANBOD PER BEDRIJVENTERREIN PER 1-1-2020

Project	m²	%
Woldmeenthe	6.309	7%
Oostermeentherand	4.410	5%
Hooijdijk Zuid	3.289	4%
Meester Zigher ter Steghestraat	4.530	5%
Novacterrein	3.807	4%
Weg van Rollecate Vollenhove	6.398	8%
Industrieterrein Blokszijl	2.500	3%
Scheepsdiep Blokszijl	17.661	21%
Burgm. vd Veenweg Ossenzijl	1.407	1%
Boterberg Zuid	34.485	42%
Totaal	82.296	100%

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

TABEL 17 | HISTORISCHE GRONDUITGIFTE 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Verkochte m² bedrijventerrein	1.733	7.373	3.320	3.605	8.048

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 bedrijventerreinen zich hoofdzakelijk manifesteert in de kernen Steenwijk en Vollenhove, 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 zijn 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 mee gehouden.

2.12 | 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 Grondbeleid 2020-2024.

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

Voorbeeld:

De grondprijzenbrief 2020, is in het 4e kwartaal van 2019 vastgesteld door het college van B&W. De in de grondprijzenbrief 2020 genoemde grondprijzen zijn verwerkt in de bij de jaarrekening 2019 geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2020.

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW 2020 (€ PER M²)**26**

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

68 Scheerwolde - Scheerwolde	eerste 25m ¹ diepte van de kavel	166	166
	resterende m ² kavel	36	36

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

GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN 2020 (€ PER M²)

Project	woon-werk	zichtlocatie	overige locatie
Grootschalige industrie			
Grootschalige bedrijvigheid			
11 Oostermeentherand - Steenwijk	-	82	-
Kleinschalige bedrijvigheid			
05 Woldmeenthe - Steenwijk	177	-	-
29 Burgemeester Van der Veenweg - Ossenzijl	82	-	-
38 Hooijdijk-Zuid - Steenwijk	-	75	60
41 Scheepdiep/Kanaalweg - Blokzijl	-	-	50
57 Novac - Steenwijk	-	53	-
63 Boterberg-Zuid - Oldemarkt	20.000 ¹	53	49
67 Weg van Rollecate - Vollenhove	122 ¹	-	74
Kantorenlocaties			
05 Woldmeenthe - Steenwijk	-	-	121
42 Mr. Z. ter Steghestraat - Steenwijk	-	-	94

De uitgifteprijsen 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

2.13 | Projectenportefeuille

De gemeente Steenwijkerland heeft 21 grondexploitatieprojecten per 1-1-2020, waarvan 12 grondexploitaties woningbouw en 8 grondexploitaties bedrijventerreinen.

28

Grootboeknummer	Omschrijving	Kern	Type
98310500	Woldmeenthe	Steenwijk	W
98311100	Oostermeentherand	Steenwijk	B
98311500	Heetveld	Heetveld	W
98311900	Noordwal	Vollenhove	W
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 Industrierrein	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

2.14 | 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.

2.15 | 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.

2.16 | 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 programmabegroting 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 12 woningbouwprojecten met een grondexploitatie:

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

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

3.1.1 | Woldmeenthe - Steenwijk

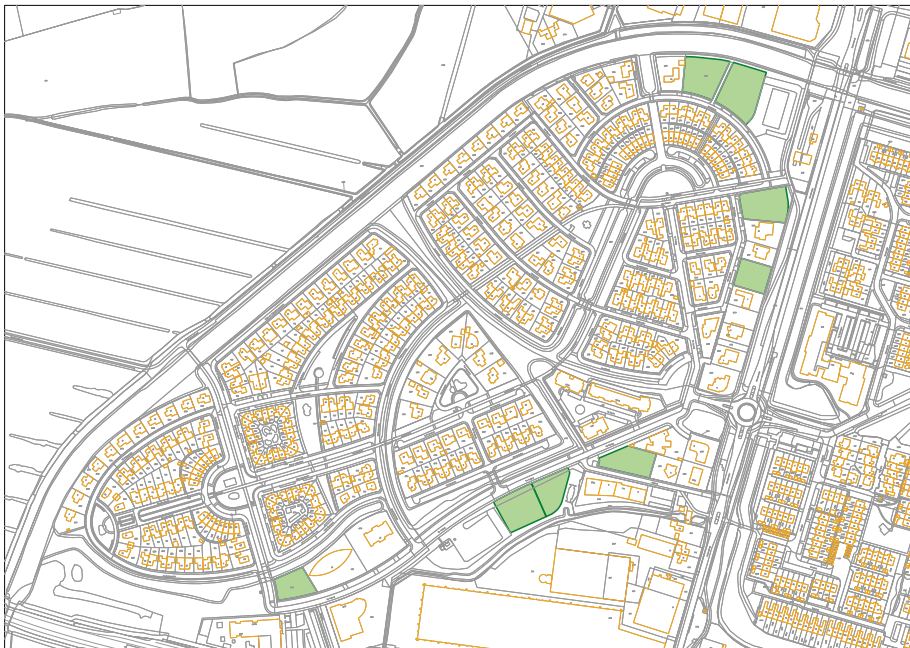
Beschrijving

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 1-1-2020 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	36	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	175.000	53%
Openbaar gebied	158.000	47%
Water	-	0%
Totaal	333.000	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Woldmeenthe
Programma	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2029
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	33,3 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	48.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	495.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-1.334.000	
Rentetoerekening 2020 e.v. (rekenrente 1,0%)	-28.000	
Resultaat EW per 31-12-2029	-871.000	voordelig
Winstnemning / verliesnemning	-5.258.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2029 (correctie winst/verlies)	-6.129.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-714.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 48.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 495.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

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 € 28.000,- voordelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2029 bedraagt circa € 871.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 5.258.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2029 circa € 6.129.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 714.000,- voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet kavels	50%	€ 830.000	€ 415.000
Procedurekosten BP-wijziging	50%	€ 35.000	€ 17.500

In het project Woldmeenthe vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 432.500,-.

3.1.2 | Heetveld - Sint Jansklooster

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 1-1-2020 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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	0,4 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	158.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	84.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2019 e.v.	-258.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	3.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-16.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-5.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-21.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-15.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 158.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 84.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 258.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende twee kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- nadelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 15.000,- 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 € 21.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 15.000,- voordelig.

Risico's

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

3.1.3 | Noordwal West - Vollenhove

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 Vollenhove 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.

Voortgang

Per 1-1-2020 moeten nog de gronden onder 6 particuliere twee-onder-één-kapwoningen en 14 vrijstaande particuliere koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 9.301 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	30%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	14	70%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	20	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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	11,5 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	449.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	823.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-1.758.000	
Rentetoerekening 2020 e.v. (rekenrente 1,0%)	0	
Resultaat EW per 31-12-2024	-499.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.545.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-2.044.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-452.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 449.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 823.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.758.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels ten behoeve van 6 particuliere twee-onder-één-kap woningen en 14 vrijstaande particuliere koopwoningen

De rentetoerekening bedraagt circa € 0,- op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 499.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.545.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 2.044.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 452.000,- voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzetrisico en extra plankosten kavels	50%	€ 249.000	€ 124.500

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 € 124.500,-.

3.1.4 | Hoofdstraat/Hilligerspoortweg - Ossenzijl

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.

38 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 1-1-2020 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 (m ²)	%
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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2021
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	0,57 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	-38.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	50.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-72.000	
Rentetoerekening 2020 e.v. (rekenrente 1,0%)	-1.000	
Resultaat EW per 31-12-2021	-61.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-302.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	-363.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-59.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 38.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 50.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

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 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 61.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 302.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 363.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 59.000,- voordelig.

risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Geen verkoop restkavels	25%	€ 56.000	€ 14.000
Verleggen kabels en leidingen	25%	€ 40.000	€ 10.000

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 € 24.000,-.

3.1.5 | Kornputkwartier - Steenwijk

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.

Voortgang

Per 1-1-2020 moeten nog de gronden onder 30 sociale huur rijwoningen, 16 twee-onder-één-kap projectmatige koopwoningen, 81 particuliere vrijstaande koopwoningen en 17 projectmatige vrijstaande koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 68.780 m² uitgeefbaar oppervlak. Het ingerekende uitgiftetempo van particuliere kavels is per 1-1-2020 getemporeerd. In de grondexploitatie ultimo 2018 werd nog uitgegaan van een gemiddeld uitgiftetempo van 10-11 particuliere kavels in de periode 2019 t/m 2028. Op basis van de gerealiseerde verkoop van particuliere kavels in 2019 is dit in de grondexploitatie ultimo 2019 bijgesteld naar gemiddeld 6-7 particuliere kavels in de periode 2020 t/m 2034. Het gaat in totaal om uitgifte van 101 particuliere kavels in deze periode. De verwachte einddatum van de grondexploitatie is verzet naar 31-12-2034 en daarmee is de resterende looptijd verlengd van 10 naar 15 jaar. De moeizame uitgifte van particulier vrijstaande kavels is mogelijk reden tot herprogrammering van het nog uit te geven restprogramma binnen het project Kornputkwartier.



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	16	11%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	81	56%
vrijstaand koop projectmatig	17	12%
Totaal	144	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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2034
Restant looptijd	15 jaar
Plangebied	29,3 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	11.765.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	3.350.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-15.790.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	666.000	
Resultaat EW per 31-12-2034	-228.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	3.740.000	Verlies
Resultaat EW per 31-12-2034 (correctie winst/verlies)	3.512.000	Nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-169.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 11.765.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 3.350.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 15.790.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 666.000,- nadelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2034 bedraagt circa € 228.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 3.740.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2034 circa € 3.512.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 169.000,- 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%	€ 5.106.000	€ 1.276.500
Veranderende woonwensen: behoefte kleinere kavels	50%	€ 2.393.000	€ 1.196.500
Energietransitie: zongeorïënteerde verkaveling	50%	€ 94.000	€ 47.000
Inpassing sociale huurwoningen: planschade	25%	€ 141.000	€ 35.250

Het project Kornputkwartier kent verscheidene risico's, voornamelijk hebben deze te maken met de programmering. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 2.555.250,-.

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 voorziet 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 1-1-2020 moeten nog de gronden onder 2 projectmatige twee-onder-één-kap koopwoningen en 13 particuliere vrijstaande koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 7.460 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed. Op basis van de gerealiseerde uitgifte van de particuliere kavels is de resterende looptijd aangepast van 4 naar 7 jaar.



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	2	13%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	13	87%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	15	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	7 jaar
Plangebied	2,56 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	723.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	682.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-1.411.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	26.000	
Resultaat EW per 31-12-2026	-8.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	86.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2026 (correctie winst/verlies)	78.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-7.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 723.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 682.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.411.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 26.000,- nadelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2026 bedraagt circa € 8.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 86.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2026 circa € 78.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 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 - 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 1-1-2020 moeten nog de gronden onder 6 sociale huurwoningen, 8 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen uitgegeven worden. Het totaal nog uit te geven oppervlakte bedraagt 3.697 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	6	38%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	4	25%
2 onder 1 kap koop projectmatig	4	25%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	2	12%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	16	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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	19,4 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	-6.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	355.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-626.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	-6.000	
Resultaat EW per 31-12-2025	-287.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-124.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-411.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2019 (discontovoet 2%)	-255.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 6.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 355.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 626.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 6.000,- voordelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 287.000,- 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 € 411.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 255.000,- 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%	€ 38.000	€ 19.000
Looptijdverlenging i.r.t afzet kavels	50%	€ 25.000	€ 12.500

In het project Willemsoord vormt met name de sociale investeringsopgave een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 31.500,-.

3.1.8 | Giethoorn-Noord - Giethoorn

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 1-1-2020 moeten nog de gronden onder 20 particuliere kavels uitgegeven worden, waarvan 10 twee-onder-één-kap woningen en 10 vrijstaande woningen. Dit gaat om in totaal 9.419 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed. Op basis van de gerealiseerde uitgifte van de particuliere kavels is de resterende looptijd aangepast van 7 naar 10 jaar.



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	50%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	10	50%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	20	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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2029
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	72,8 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	13.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	717.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-1.757.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	-36.000	
Resultaat EW per 31-12-2029	-1.117.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.109.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2029 (correctie winst/verlies)	-2.226.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-917.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 13.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 717.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.757.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 36.000,- positief op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2029 bedraagt circa € 1.117.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.109.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2029 circa € 2.226.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 917.000,- voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavel	75%	€ 26.000	€ 19.500

In het project Giethoorn-Noord vormt afzet van restkavels een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 19.500,-.

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 gebreken behoefte.

48

Voortgang

Per 1-1-2020 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 (m ²)	%
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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2021
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	8,4 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	-191.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	564.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-436.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	-3.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-62.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-153.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-215.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-58.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 191.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 564.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- voordelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 62.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 153.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 215.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 58.000,- voordelig.

Risico's

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

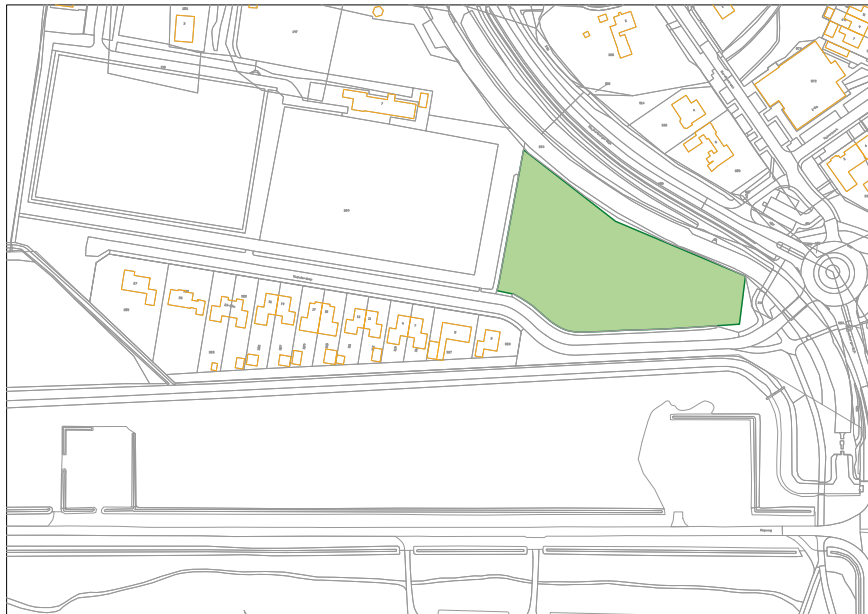
3.1.10 | Overhavendijk - Kuinre

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 naorlogs 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).

Voortgang

Per 1-1-2020 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 (m ²)	%
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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2021
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	2,2 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	-142.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	222.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-80.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	-2.000	
Resultaat EW per 31-12-2021	1.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	486.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	487.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 142.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 222.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 2.000,- voordelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 1.000,- nadelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 486.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 487.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 0,-.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
1 jaar vertraging	50%	€ 13.000	€ 6.500

In het project Overhavendijk vormt vertraging van de planvorming een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 6.500,-.

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 gerealiseerd 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.

Voortgang

Per 1-1-2020 moeten nog de gronden onder 10 particuliere kavels, waarvan 4 bestemd voor twee-onder-één-kap woningen en 6 voor vrijstaande woningen, uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 4.859 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	40%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	6	60%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	10	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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	1,7 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	196.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	527.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-889.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	2.000	
Resultaat EW per 31-12-2024	-170.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-181.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-351.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-154.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 196.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 527.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 889.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 2.000,- nadelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 170.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 181.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 351.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 154.000,- voordelig.

Risico's

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

3.1.12 | Scheerwolde - 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 1-1-2020 moeten nog de gronden onder 8 geschakelde sociale huurwoningen en 9 particuliere kavels, waarvan 6 bestemd voor twee-onder-één-kap woningen en 3 voor vrijstaande woningen, uitgegeven worden. Het plangebied is bouwrijp gered.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	8	47%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	6	35%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	3	18%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	17	100%

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

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Scheerwolde
Project	Scheerwolde
Programma	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	1 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	494.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	111.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-826.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	7.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-224.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-24.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-248.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-211.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 494.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 111.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om planontwikkelingskosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 826.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 7.000,- op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 224.000,- 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 € 248.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 211.000,- 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%	€ 104.000	€ 78.000
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 € 109.500,-.



3.2 | Grondexploitaties bedrijventerreinen

De gemeente Steenwijkerland maakt onderscheid tussen grondexploitaties voor woningbouw en grondexploitaties voor bedrijventerreinen. De gemeente Steenwijkerland kent 8 bedrijventerreinen met een grondexploitatie:

- 1 Oostermeentherand - Steenwijk
- 2 Burgemeester van der Veenweg - Ossenzijl
- 3 Hooijijk Zuid - Steenwijk
- 4 Scheepsdiep/Kanaalweg - Blokzijl
- 5 Concrelit - Steenwijk
- 6 Novac-terrein - Steenwijk
- 7 Boterberg Zuid - Oldemarkt
- 8 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 - Steenwijk

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 transportoverslagbedrijf) 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 1-1-2020 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	m ²	%
Bedrijfskavels	4.410	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	4.410	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	107.570	80%
Openbaar gebied	26.230	20%
Totaal	133.800	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Oostermeentherand
Programma	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2020
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	13,38 ha



Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	447.000	
	-	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	355.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-362.000	
Rentetoerekening 2019 e.v. (rekenrente 1,0%)	-4.000	
Resultaat EW per 31-12-2020	-458.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.366.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2020 (correctie winst/verlies)	-1.824.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-449.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 447.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 355.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

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 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2020 bedraagt circa € 458.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.366.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2020 circa € 1.824.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 449.000,- voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet restkavels	50%	€ 355.000	€ 177.500

In het project Oostermeentherand vormt met name de afzet een risico. Het totale risico-bedrag is gekwantificeerd op € 177.500,-.

3.2.2 | Burgemeester 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 Ossenzijlersloot. Door de ligging aan het water is op het bedrijventerrein onder andere een jachtwerf gevestigd.

Voortgang

Per 1-1-2020 moet nog 1.407 m² woon-werk kavel verkocht worden. Het gaat om een rest-kavel, verwachte uitgifte is in 2021. Het plangebied is bouwrijp gereed.

60



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m ²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	1.407	100%
Totaal	1.407	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	1.407	100%
Verharding	-	0%
Groen	-	0%
Water	-	0%
Totaal	1.407	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Ossenzijl
Project	Burg van der Veenweg
Programma	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2021
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	0,1 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	6.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	20.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-115.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2021	-90.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-8.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2021 (correctie winst/verlies)	-98.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-87.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 6.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 20.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 0,- op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 bedraagt circa € 90.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 8.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2021 circa € 98.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 87.000,- voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Kaveluitgifte: 5 jaar vertraging	75%	€ 109.000	€ 81.750

In het project Burgemeester van der Veenweg vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 81.750,-.

3.2.3 | Hooijdijk-Zuid - Steenwijk

Beschrijving

Uitstekend bereikbaar, ook vanaf de A32, en op korte afstand van het centrum van Steenwijk, is in het overgangsgebied 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 beeldkwaliteits-eisen planologisch-juridisch vastgelegd.

Voortgang

Per 1-1-2020 moet nog 3.289 m² aan zichtkavels verkocht worden. Uitgifte wordt verwacht in 2020.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m ²	%
Bedrijfskavels	3.289	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	3.289	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2020
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	15 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	-433.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	591.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-224.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	-4.000	
Resultaat EW per 31-12-2020	-71.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-457.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2020 (correctie winst/verlies)	-528.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-69.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 433.000 positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 591.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 224.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende twee kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 4.000,- voordelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2020 bedraagt circa € 71.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 457.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2020 circa € 528.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 69.000,- voordelig.

Risico's

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

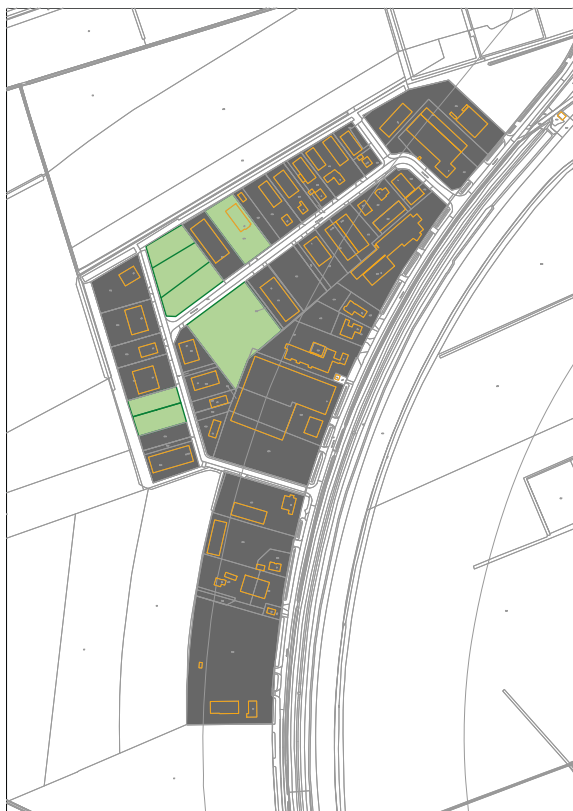
3.2.4 | Scheepsdiep/Kanaalweg - Blokzijl

Beschrijving

Ten zuidwesten van de kern Blokzijl is het bedrijventerrein Kanaalweg en Scheepsdiep gelegen. Het bedrijventerrein richt zich op kleinschalige bedrijvigheid met lokale of boven-lokale functie. Het bedrijventerrein wordt in het westen uitgebreid, hier gaat deze grond-exploitatie over.

Voortgang

64 Per 1-1-2020 moet nog 17.661 m² aan bedrijfskavels worden verkocht. Hiervan is 2.500 m² in 2021 gefaseerd; voor de resterende 15.161 m² is een gemiddelde uitgiftetempo van 1.516 m² per jaar aangehouden. Het plangebied is bouwrijp gered.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m ²	%
Bedrijfskavels	17.661	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	17.661	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2029
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	5,2 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	259.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	425.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-833.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	5.000	
Resultaat EW per 31-12-2029	-219.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-414.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2029 (correctie winst/verlies)	-633.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-180.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 259.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 425.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 833.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 5.000,- nadelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2029 bedraagt circa € 219.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 414.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2029 circa € 180.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 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%	€ 159.000	€ 39.750

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 € 39.750,-.

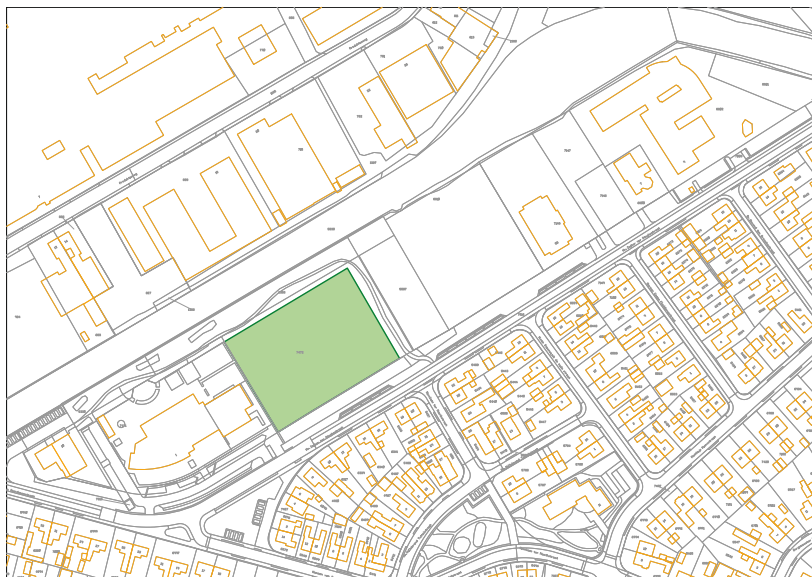
3.2.5 | Concrelit - Steenwijk

Beschrijving

De Concrelit-locatie ligt nabij de binnenstad van Steenwijk, tussen de mr. Z. ter Steghestraat en het dolderkanaal. 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.

66 Voortgang

Per 1-1-2020 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	m ²	%
Bedrijfskavels	4.530	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	4.530	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	1,8 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	280.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	302.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-586.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	7.000	
Resultaat EW per 31-12-2024	-2.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	583.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	581.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-2.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 280.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 302.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouwrijp maken.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 7.000,- voordelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 2.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 583.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 581.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 2.000,- voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Afzet kavels met huidige bestemming	75%	€ 393.000	€ 294.750
Afzet vastgoed: lagere opbrengst Capellekade 10	75%	€ 38.000	€ 28.500
Vervangend groen voor wijktuin	5%	€ 25.000	€ 1.250

In het project Locatie Concrelit vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 324.500,-.

3.2.6 | Novac-terrein - Steenwijk

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 ha 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 1-1-2020 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	m ²	%
Bedrijfskavels	3.807	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	3.807	100%

RUIMTEGEBRUIK		
Omschrijving	Aantal (m ²)	%
Uitgeefbaar	37.371	62%
Openbaar gebied	23.185	38%
Totaal	60.556	100%

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Steenwijk
Project	Bedrijventerrein Novac
Programma	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2020
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	6 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	157.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	44.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-202.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	2.000	
Resultaat EW per 31-12-2020	0	
Winstneming / verliesneming	616.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2020 (correctie winst/verlies)	616.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 157.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 44.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 202.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavel.

De rentetoerekening bedraagt circa € 2.000,- nadelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2020 bedraagt circa € 0,-. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 616.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2020 circa € 616.000,-.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 0,-.

Risico's

Voor het project Novac-terrein is het risico nihil, daarom worden er geen risico's ekwantificeerd.

3.2.7 | 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.

70 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	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2038
Restant looptijd	19 jaar
Plangebied	59,8 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	1.020.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	502.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-1.713.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	80.000	
Resultaat EW per 31-12-2038	-72.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	309.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2038 (correctie winst/verlies)	238.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-49.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 1.020.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 502.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 80.000,- nadelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2038 bedraagt circa € 72.000,- 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 € 238.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 49.000,- voordelig.

Risico's

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

Projectrisico's	Kans	Gevolg	Risico
Geen verkoop restkavel	75%	€ 641.000	€ 480.750

In het project Heetveld vormt de afzet een groot risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 480.750,-.

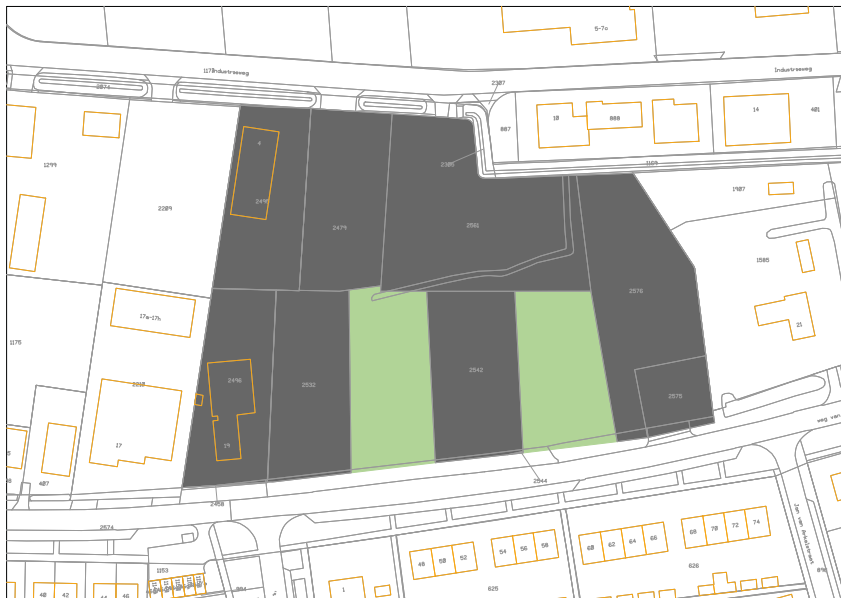
3.2.8 | Weg van Rollocate - Vollenhove

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 aan de Weg van Rollocate 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.

72 Voortgang

Per 1-1-2020 moet nog in totaal 6.398 m² uitgeefbaar oppervlak verkocht worden. Inmiddels is hiervan 4.226 m² uitgegeven in 2020. Het resterende oppervlak staat gefaseerd in de planning voor de jaren 2021 en 2022. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
Nog te realiseren	m ²	%
Bedrijfskavels	2.241	26%
Woon-werk kavels	4.157	74%
Totaal	6.398	100%

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

PROJECTGEGEVENS	
Omschrijving	
Kern	Vollenhove
Project	Weg van Rollocate
Programma	Werk aan de winkel
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	1,2 ha

Financieel

Omschrijving	Bedrag (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2020	538.000	
Nog te realiseren kosten 2020 e.v.	129.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2020 e.v.	-673.000	
Rentetoerekening 2020 e.v.	7.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-1.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	340.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	338.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2020 (discontovoet 2%)	-1.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 538.000 negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2019.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 129.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 673.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 7.000,- voordelig op basis van een rekenrente 2020 van 1,0% en 0,75% voor 2021 en verder.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 1.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 340.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 338.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt circa € 1.000,- voordelig.

Risico's

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

Bijlagen 1

Grondexploitatie Woldmeenthe 2020 (complex 05)

Project	Woldmeenthe
---------	--------------------

Planeconoom

Projectleider

[illegible]

Bijlagen 2

Grondexploitatie Heetveld 2020 (complex 15)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Heetveld**

Projectnummer/FCL 9831_15_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 21 aug 2020
Prijspeildatum 1 jan 2020
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2020
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
Rekenrente 1,00% vanaf 2021: 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 1,50%

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 ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	641.964	557.756	84.208	-	28.069	28.069	28.069	-	-	-	-	-	-	-	-
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 ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	658.004	400.079	257.925	-	85.975	85.975	85.975	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		1.695		1.695		-	561	1.134	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		3.888		3.888		-	1.290	2.599	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	57.906	58.634	59.370	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		2.663		2.663		1.577	760	326	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		15.570	157.676		-	101.347	43.474	15.570	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2020)		14.672														

Bijlagen 3

Grondexploitatie Noordwal Vollenhove 2020 (complex 19)

Projectnummer/FCL	9831 19 00		
Planeconoom	Jasper Dijkstra		
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020		
Prijspeeldatum	1 jan 2020		
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2024		
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021:	0,75%
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging	2,00%		
Opbrengstenstijging	1,50%		

Projectleider

79

Bijlagen 4

Grondexploitatie Hoofdstraat/Hilligerspoort Ossenzijl 2020 (complex 27)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland			
Project		Hoofdstraat/Hilligerspoort Ossenzijl	
Projectnummer/FCL	9831_27_00		
Planeconoom	Jasper Dijkstra		
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020		
Prijspeildatum	1 jan 2020		
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2021		
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021:	0,75%
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	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	613.346	563.728		49.619	-	24.809	24.809	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	673.604	602.036		71.568	-	35.784	35.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
Uitgavenstijging:		496			496		-	496	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		537			537		-	537	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:						-	10.975-	11.015-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		756-			756-		383-	372-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)		61.054-	38.309-		-		49.667-	61.054-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2020)		58.684-															

Bijlagen 5

Grondexploitatie Kornputkwartier 2020 (complex 36)

Projectnummer/FCL	9831_36_00	
Planeconoom	Jasper Dijkstra	
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020	
Prispeeldatum	1 jan 2020	
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2034	
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2034	
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021: 0,75%
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging	2,00%	
Opbrengstenstijging	1,50%	

Projectleider

[illegible]

Bijlagen 6

Grondexploitatie Oosterbroek Oldemarkt 2020 (complex 44)



Projectnummer/FCL	9831_44_00	
Planeconoom	Jasper Dijkstra	
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020	
Prijspeeldatum	1 jan 2020	
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020	
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2026	
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021: 0,75%
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging	2,00%	
Opbrengstenstijging	1,50%	

Projectleider

85

Bijlagen 7

Grondexploitatie Willemsoord uitbreiding 2020 (complex 46)





Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Willemsoord uitbreiding**

Projectnummer/FCL: 9831_46_00
 Planeconoom: Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging: 21 aug 2020
 Prijspeildatum: 1 jan 2020
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2020
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2025
 Rekenrente: 1,00% vanaf 2021: 0,75%
 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 ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	1.047.357	691.937		355.420	-	81.392	62.672	52.839	52.839	52.839	52.839	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0150	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Code ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	1.323.636	697.532		626.104	-	154.351	94.351	94.351	94.351	94.351	94.351	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
	Uitgavenstijging:	16.478			16.478		-	1.253	2.135	3.234	4.356	5.500	-	-	-	-	-
	Inkomstenstijging:	21.658			21.658		-	1.415	2.852	4.310	5.790	7.292	-	-	-	-	-
	Kasstroom:					-	72.959	31.841	42.228	42.587	42.945	43.304	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		5.935			5.935		56	590	833	1.156	1.484	1.817	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2025)		287.395	5.595		-		78.610	111.041	154.102	197.845	242.274	287.395	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2020)		255.198															

Bijlagen 8

Grondexploitatie Giethoorn Noord fase 1 & 2 2020 (complex 52)

Projectnummer/FCL	9831_52_00		
Planeconoom	Jasper Dijkstra		
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020		
Prijspeeldatum	1 jan 2020		
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2029		
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021:	0,75%
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging	2,00%		
Opbrengstenstijging	1,50%		

Projectleider

Bijlagen 9

Grondexploitatie Noordermaten Blokzijl Kuinre 2020 (complex 58)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Noordermaten Blokzijl**

Projectnummer/FCL: 9831_58_00
Planeconoom: Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging: 21 aug 2020
Prijspeildatum: 1 jan 2020
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2020
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2022
Rekenrente: 1,00% vanaf 2021: 0,75%
Discontovoet: 2,00%
Kostenstijging: 2,00%
Opbrengstenstijging: 1,50%

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 ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	3.125.465	2.561.201	564.263	-	222.776	170.744	170.744	-	-	-	-	-	-	-	-
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 ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	3.187.392	2.751.792	435.600	-	116.226	159.687	159.687	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		10.313		10.313		-	3.415	6.898	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		7.222		7.222		-	2.395	4.827	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	106.550	12.076	13.128	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:																
		3.109-		3.109-		1.906-	645-	559-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		61.946-	190.591-		-	85.946-	74.515-	61.946-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2020)		58.373-														

Bijlagen 10

Grondexploitatie Overhavendijk Kuinre 2020 (complex 61)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Overhavendijk Kuinre**

Projectnummer/FCL 9831_61_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 21 aug 2020
Prijspeildatum 1 jan 2020
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2020
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2021
Rekenrente 1,00% vanaf 2021: 0,75%
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
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	% rente:	1,0100	1,0100	1,0075	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
				Opdrachten/ verplichtingen			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	kosten	1.632.384	1.410.491	221.893	-		67.902	153.992	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten					% opbrengststijging:		1,0000	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)	Nog te realiseren	% rente:	1,0100	1,0100	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075	1,0000
				Opdrachten/ verplichtingen			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal	opbrengsten	1.632.075	1.552.075	80.000	-		40.000	40.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		3.080		3.080		-	3.080	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		600		600		-	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-		27.902	116.471	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:						2.279-	2.279-	1.416-	863-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)		510	141.584-	-			115.098-	510	-	-	-	-	-	-	-	-
Tekort op startwaarde: (per 1-1-2020)		490														

Bijlagen 11

Grondexploitatie Molenkampen III St. Jansklooster 2020 (complex 66)

Projectnummer/FCL	9831_66_00	
Planeconoom	Jasper Dijkstra	
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020	
Prijspeeldatum	1 jan 2020	
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020	
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2024	
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021: 0,75%
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging	2,00%	
Opbrengstenstijging	1,50%	

Projectleider

95

Bijlagen 12

Grondexploitatie Scheerwolde 2020 (complex 68)

Project **Scheerwolde**

Projectnummer/FCL	9831_68_00		
Planeconoom	Jasper Dijkstra		
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020		
Prijspeildatum	1 jan 2020		
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2022		
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021:	0,75%
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging	2,00%		
Opbrengstenstijging	1,50%		

Planeconoom

Control

Projectleider

[illegible]

Bijlagen 13

Grondexploitatie Oostermeentherand 2020 (complex 11)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland			
Project		Oostermeentherand	
Projectnummer/FCL	9831_11_00		
Planeconoom	Jasper Dijkstra		
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020		
Prijspeildatum	1 jan 2020		
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2020		
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021:	0,75%
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging	2,00%		
Opbrengstenstijging	1,50%		

Planeconoom

Control

Projectleider

Kosten					1.0000	1.0000	1.0000	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)	% kostenstijging: % rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	3.306.915	2.951.690,21	355.224	-	355.224	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten					1.0000	1.0000	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)	% opbrengststijging: % rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	3.760.476	3.398.856	361.620	-	361.620	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:				-	-	6.396-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:						4.472-		4.472-		4.472-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2020)		458.033-	447.166-		-	458.033-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2020)		449.052-														

Bijlagen 14

Grondexploitatie Burgemeester v.d. Veenweg Ossenzijl 2020 (complex 29)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Burgermeester v.d. Veenweg Ossenzijl**

Projectnummer/FCL 9831_29_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 21 aug 2020
Prijspeildatum 1 jan 2020
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2020
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2021
Rekenrente 1,00% vanaf 2021: 0,75%
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	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	188.765	168.581	20.184	-		6.520	13.665	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	277.734	162.360	115.374	-		-	115.374	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
Uitgavenstijging:		273		273		-	273	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		1.731		1.731		-	1.731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	6.520	103.166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rente toerekening:		158		158		62	96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------------------	--	-----	--	-----	--	----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Saldo per ultimo: (per 31-12-2021)		90.268	6.220		-	12.802	90.268	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2020)		86.763															

Bijlagen 15

Grondexploitatie Bedrijventerrein Hooijdijk Zuid 2020 (complex 38)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Bedrijventerrein Hooijdijk zuid**

Projectnummer/FCL 9831_38_00
Planeconoom Jasper Dijkstra
Datum berekening/wijziging 21 aug 2020
Prijspelidatum 1 jan 2020
Startjaar ontwikkeling: 01-01-2020
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2020
Rekenrente 1,00% vanaf 2021: 0,75%
Discontovoet 2,00%
Kostenstijging 2,00%
Opbrengstenstijging 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 ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	5.738.998	5.148.395	590.603	-	590.603	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 ECL	Omschrijving opbrengsten	Totaal opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente: Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	5.805.344	5.581.169	224.175	-	224.175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																
Uitgavenstijging:		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:				-		366.428	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		4.328-		4.328-		4.328-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2020)		70.673,57-	432.774-		-	70.674-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2020)		69.288-														

Bijlagen 16

Grondexploitatie Uitbreiding bedrijventerrein Blokzijl 2020 (complex 41)



Projectnummer/FCL	9831_41_00		
Planeconoom	Jasper Dijkstra		
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020		
Prijspeildatum	1 jan 2020		
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2029		
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021:	0,75%
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging	2,00%		
Opbrengstenstijging	1,50%		

Projectleider

Bijlagen 17

Grondexploitatie Concrelit-locatie 2020 (complex 42)



Projectnummer/FCL	9831_42_00		
Planeconoom	Jasper Dijkstra		
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020		
Prijspeeldatum	1 jan 2020		
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2024		
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021:	0,75%
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging	2,00%		
Opbrengstenstijging	1,50%		

Projectleider

107

Bijlagen 18

Grondexploitatie Novac-terrein 2020 (complex 57)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland

Project **Novac bedrijventerrein**

Projectnummer/FCL: 9831_57_00
 Planeconoom: Jasper Dijkstra
 Datum berekening/wijziging: 21 aug 2020
 Prijspeildatum: 1 jan 2020
 Startjaar ontwikkeling: 01-01-2020
 Eindjaar ontwikkeling: 31-12-2020
 Rekenrente: 1,00% vanaf 2021: 0,75%
 Discontovoet: 2,00%
 Kostenstijging: 2,00%
 Opbrengstenstijging: 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	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	2.615.881	2.572.364		43.518	-	43.518	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0000	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:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	2.617.428	2.415.657		201.771	-	201.771	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
Uitgavenstijging:		-			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		-			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:					-	158.253-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		1.567			1.567		1.567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2020)		20	156.707		-		20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tekort op startwaarde: (per 1-1-2020)		20															

Bijlagen 19

Grondexploitatie Boterberg Zuid Oldemarkt 2020 (complex 63)

Projectnummer/FCL	9831_63_00	
Planeconoom	Jasper Dijkstra	
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020	
Prijspeeldatum	1 jan 2020	
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020	
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2038	
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021: 0,75%
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging	2,00%	
Opbrengstenstijging	1,50%	

Projectleider

111

Bijlagen 20

Grondexploitatie Weg van Rollecate Vollenhove 2020 (complex 67)



Grondexploitatie gemeente Steenwijkerland			
Project Weg van Rollecate Vollenhove			
Projectnummer/FCL	9831_67_00		
Planeconoom	Jasper Dijkstra		
Datum berekening/wijziging	21 aug 2020		
Prijspeildatum	1 jan 2020		
Startjaar ontwikkeling: 01-01-	2020		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2022		
Rekenrente	1,00%	vanaf 2021:	0,75%
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging	2,00%		
Opbrengstenstijging	1,50%		

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	1,0000
Code ECL	Omschrijving kosten	Totaal kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	% rente:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	kosten	1.803.761	1.674.343		129.418	-	60.152	34.633	34.633	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten				% opbrengststijging:		1,0000	1,0150	1,0150	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:	Nog te realiseren	Opdrachten/ verplichtingen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal	opbrengsten	1.809.261	1.136.273		672.988	-	444.521	114.233	114.233	-	-	-	-	-	-	-	-
Inflatie correctie en bepaling kasstroom																	
Uitgavenstijging:		2.092			2.092		-	693	1.399	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomstenstijging:		5.166			5.166		-	1.714	3.453	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom:						-	384.369	80.621	81.654	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente toerekening:		7.171			7.171		5.381	1.193	597	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo per ultimo: (per 31-12-2022)		1.402	538.071		-		159.082	79.654	1.402	-	-	-	-	-	-	-	-
Overschot op startwaarde: (per 1-1-2020)		1.321															



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 2020

www.steenwijkerland.nl

