

Meerjaren Begroting Grondexploitatie 2022 e.v.



Bijlage bij Programmabegroting 2023-2026

5 september 2022



Inhoud

2



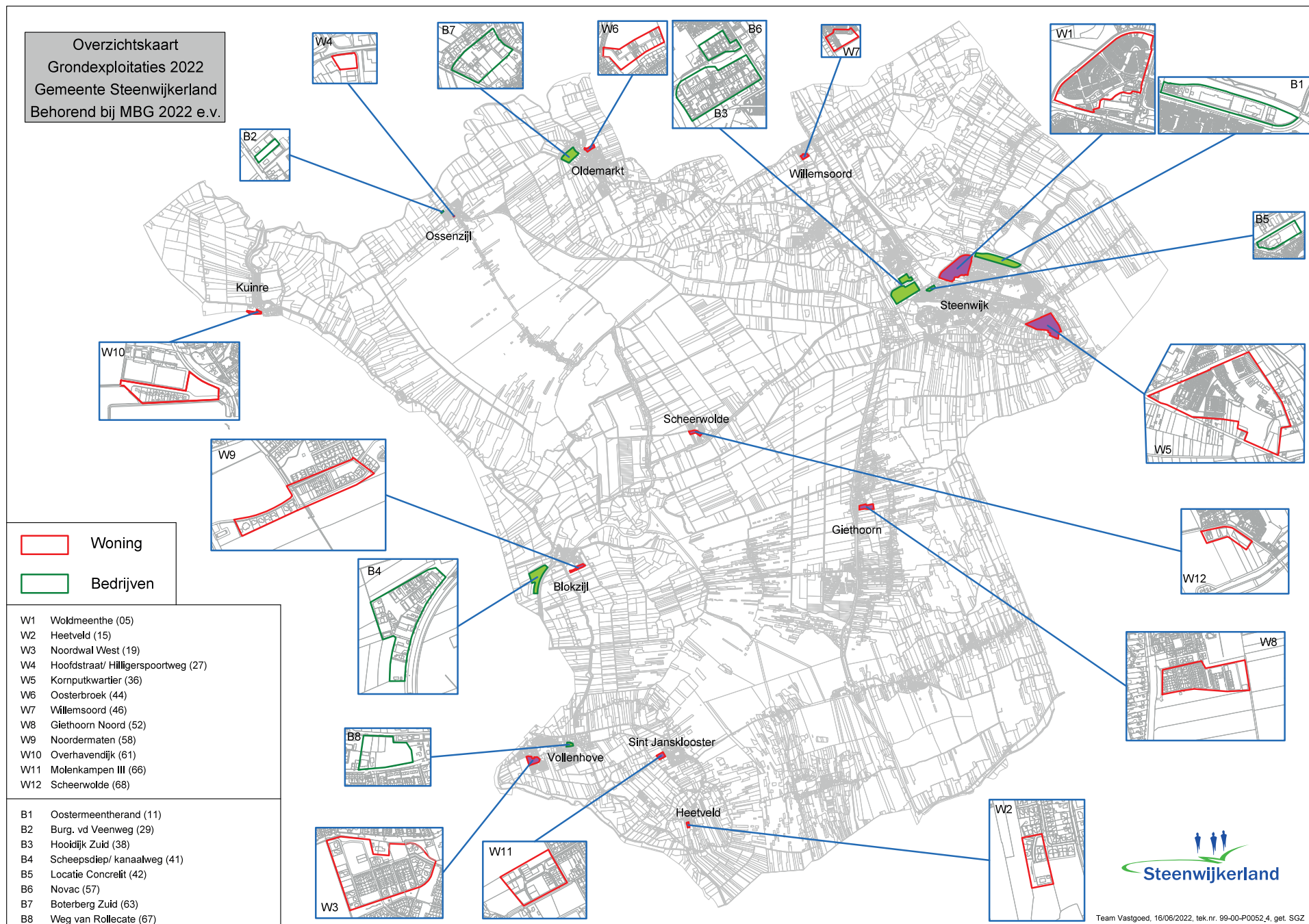
Inhoudsopgave

Overzichtskaart Grondexploitatieprojecten	5	3 Projectrapportage	18
Begrippenlijst / Definities	6	3.1 Grondexploitaties Woningbouw	19
1 Inleiding	8	3.1.1 Woldmeenthe - Steenwijk	20
1.1 Doel	8	3.1.2 Heetveld - St. Jansklooster	22
1.2 Afbakening	8	3.1.3 Noordwal West - Vollenhove	24
1.3 Link bestuurlijke programma's	8	3.1.4 Hoofdstraat/Hilligerspoortweg - Ossenzijl	26
1.4 Leeswijzer	9	3.1.5 Kornputkwartier - Steenwijk	28
2 Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2021 e.v. (MBG)	10	3.1.6 Oosterbroek - Oldemarkt	30
2.1 MBG in de P&C-cyclus	11	3.1.7 Willemsoord - Willemsoord	32
2.2 Werkwijze	11	3.1.8 Giethoorn Noord - Giethoorn	34
2.3 (Beleids)kaders	11	3.1.9 Noordermaten - Blokzijl	36
2.4 Actuele ontwikkelingen	12	3.1.10 Overhavendijk - Kuinre	38
2.5 Parameters	12	3.1.11 Molenkampen III - St. Jansklooster	40
2.6 Resultaat	14	3.1.12 Scheerwolde - Scheerwolde	42
2.7 Boekwaardeverloop	16	3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen	44
		3.2.1 Oostermeentherand - Steenwijk	46
		3.2.2 Burgemeester van der Veenweg - Ossenzijl	48
		3.2.3 Hooijdijk-Zuid - Steenwijk	50
		3.2.4 Scheepdiep/Kanaalweg - Blokzijl	52
		3.2.5 Concrelit - Steenwijk	54
		3.2.6 Novac-terrein - Steenwijk	56
		3.2.7 Boterberg Zuid - Oldemarkt	58
		3.2.8 Weg van Rollecate - Vollenhove	60
		4 Bijlagen	62
		4.1 Winst & verliesnemingen	64
		4.2 Risicoprofiel	66
		4.3 Prognose gronduitgifte	68
		4.4 Grondprijzen	71
		4.5 Projectenportefeuille	74
		4.6 BBV	74
		4.7 Vpb	75
		4.8 Informatiegevoeligheid	75

Overzichtskaart grondexploitatieprojecten

4





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 grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting 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, bestrating 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-grondexploitatie resultaat: Het resultaat van een grondexploitatie na herziening per 1-1 van het verantwoordingsjaar. Het bruto-grondexploitatie resultaat vormt de grondslag voor de berekening van de te treffen winst- en verliesnemingen in het verantwoordingsjaar.

Netto-grondexploitatie resultaat: 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-regel-

geving 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 Grondexploitatie (MBG) 2022 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 1-1-2022. 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 1-1-2022 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:

In het coalitieakkoord 2022-2026 is vanuit het programma Woningbouw als opgave geformuleerd 'Voldoende huisvesting realiseren voor huidige inwoners als voor nieuwkomers. Door er voor te

zorgen dat inwoners in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen versterken we ook de toekomstbestendigheid en leefbaarheid in de kernen'. Hiertoe is woningmarktonderzoek gehouden en een woonagenda opgesteld. Een aanzienlijk deel van de behoefte zal worden ingevuld door kaveluitgifte vanuit nieuwe grondexploitaties.

1.4 | Leeswijzer

Het MBG bestaat uit vier onderdelen:

- 1 Inleiding;
- 2 Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2022 e.v. (MBG);
- 3 Projectenrapportage;
- 4 Bijlagen.

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 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. In deel 4 wordt in bijlagen achtergrondinformatie verstrekt.

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 1-1-2022	-7.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	486.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-2.032.000	
Rentetoerekening 20212 e.v.	-61.000	
Resultaat EW per 31-12-20xx	-1.702.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-5.200.000	winst
Resultaat EW per 31-12-20xx (correctie winst/verlies)	-6.902.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-1.396.000	voordelig

De boekwaarde per 1-1-2022 betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten van vóór 2022.

De nog te realiseren kosten- en opbrengsten 2022 e.v., betreffen alle kosten en opbrengsten (exclusief kosten- en opbrengstenstijging) die we per 1-1-2022 nog verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project.

De rentetoerekening 2022 e.v. betreft de totale rentelast die we per 1-1-2022 verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project op basis van een rekenrente van 0,75%.

De eindwaarde van de grondexploitatie betreft het per 1-1-2022 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 1-1-2022. 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 1-1-2022 (zie ook begrippenlijst).

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

2 | Meerjaren Begroting Grondexploitatie 2022 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 1-1-2022 en heeft zowel betrekking op de jaarrekening 2021 als de Programmabegroting 2023-2026.

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 2022 e.v. is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2022. In het kader van de actualisatie van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten en opbrengsten 2021 zijn verwerkt in de grondexploitatie;
- De restringeringen van de kosten en opbrengsten voor 2022 e.v. zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De grondprijzen cf. de Grondprijzenbrief 2022 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 1-1-2022. 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.

• Woonagenda 2022-2026

De Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 is per 25 januari 2022 vastgesteld door de raad. In de woonagenda staat verwoord waar voor wat betreft wonen, als gemeente in de periode 2022-2026 op in wordt gezet. Met 33 concrete acties wordt voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Steenwijkerland met een passende woning voor iedereen. De woonagenda heeft als onderlegger het Woningmarktonderzoek Steenwijkerland 2021-2031-2041. De woonagenda dient tevens als basis voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties en is input voor de gemeentelijke omgevingsvisie en het omgevingsplan.

• Prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022

In de prestatieafspraken Steenwijkerland 2018-2022 zijn de afspraken vastgelegd tussen de gemeente enerzijds en woningcorporaties 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.

• Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

In maart 2021 is de regionale woonagenda West-Overijssel ondertekend door betrokken gemeenten en provincie. In deze woonagenda schetsen gemeenten en provincie de gezamenlijke inzet, gevoed met inbreng van woningcorporaties, marktpartijen en andere partners zoals bouwers en ontwikkelaars. De woonagenda is het kompas op de Overijsselse woningmarkt: waar werken we met elkaar naartoe en hoe gaan we dat samen doen?

2.4 Actuele ontwikkelingen

Er zijn een aantal ontwikkelingen die ook de grondexploitatieprojecten raken:

• Stikstof

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Bepaald is dat het PAS in strijd is met Europese richtlijnen voor natuurbescherming. Hiermee is het gebruik van het instrument als basis voor toestemming voor bouwprojecten niet meer toegestaan. Inmiddels is er meer duidelijk over de gevolgen van de uitspraak. Bouwprojecten zijn mogelijk als de depositie van stikstof op (bijna) overbelaste delen van Natura 2000-gebieden gelijk blijft of afneemt. Op dit moment (en vermoedelijke tot eind 2022) verleent de provincie geen vergunning voor het opkopen van bestaande stikstofrechten om daarmee nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast heeft het kabinet nieuw beleid bekendgemaakt, waarin aangegeven wordt dat de stikstofuitstoot fors moet worden teruggedrongen. De provincie moet een plan opstellen hoe de beperking van de stikstofuitstoot gerealiseerd gaat worden.

• Omgevingswet

De inwerkingtreding van de Omgevingswet is (opnieuw) uitgesteld tot 1 januari 2023. De Omgevingswet integreert 26 wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving in één wet.

• Stapeling van opgaven

Er is voldoende vraag naar nieuwbouwwoningen maar bouwgrond is schaars. Naast woningbouw willen wij binnen onze gemeente ook ruimte voor natuur, economie en recreatie & toerisme. Daarnaast willen wij klimaat adaptief bouwen waarbij rekening gehouden wordt met onder andere hittestress en wateroverlast en -tekort.

• Stijging bouwkosten

Door onder andere Oekraïne- en energiecrisis, schaarste van bouwmaterialen en mankracht zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen de laatste maanden exponentieel gestegen. Het vinden van een aannemer is lastig en starters hebben moeite om de financiering van een nieuwbouwwoning rond te krijgen.

2.5 Parameters

In kader van het MBG 2022 e.v. zijn de volgende parameters van belang:

• Kostenstijging	2,0%
• Opbrengstenstijging	1,5%
• Rekenrente	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	(%)
2012	3,2	3,1
2013	2,8	0,2
2014	2,6	-0,1
2015	2,2	-1,5
2016	1,7	-0,7
2017	1,7	4,1
2018	1,5	4,8
2019	1,8	3,1
2020	1,8	0,5
2021	1,8	4,9
gemiddeld		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 2021 met 2,9% gestegen ten opzichte van 2020.

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

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

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

JAAR	CPI	JAARMUTATIE CPI (%)
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	106,2	2,6
2020	107,5	1,3
2021	110,4	2,7
gemiddelde (10-jaarsgemiddelde)		1,6

Rekenrente

Het rentepercentage dat wordt doorberekend aan de grondexploitaties voor 2022 is 0,75% op jaarbasis.

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

Discontovoet

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

²⁾ Bron: CBS Statline.

2.6 Resultaat

TABEL 3. TOTAALOVERZICHT NETTO-GRONDEXPLOITATIERESULTATEN NCW PER 1-1-2022 (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)¹⁾

14

		NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	VERSCHIL	EINDJAAR
WONINGBOUW ONDERHANDEN					
5	Woldmeenthe	- 1.380.000	- 1.396.000	- 16.000	2031
15	Heetveld	- 3.000	-	3.000	2022
19	Noordwal West	- 260.000	- 106.000	154.000	2024
27	Ossenzijl Hoofdstraat	- 59.000	- 58.000	1.000	2023
36	Kornputkwartier	- 244.000	- 342.000	- 98.000	2031
44	Oosterbroek Oldemarkt	- 2.000	-	2.000	2024
46	Willemsoord	- 223.000	- 220.000	3.000	2026
52	Giethoorn Noord fase 1 en 2	- 795.000	- 402.000	393.000	2024
58	Blokzijl Noordermaten	- 47.000	- 35.000	12.000	2023
61	Kuinre Overhavendijk	-	-	-	2026
66	Molenkampen III	- 153.000	- 93.000	60.000	2024
68	Scheerwolde	- 77.000	- 29.000	48.000	2024
Totaal Woningbouw onderhanden		- 3.243.000	- 2.681.000	562.000	
BEDRIJVENTERREINEN ONDERHANDEN					
11	Oostermeentherand	- 421.000	- 443.000	- 22.000	2026
29	Ossenzijl v.d. Veenweg	- 86.000	- 85.000	1.000	2023
38	Hooijdijk Zuid	- 58.000	- 54.000	4.000	2022
41	Scheepsdiep/Kanaalweg Blokzijl	- 145.000	- 163.000	- 18.000	2024
42	Mr. Z. ter Steghestraat	- 15.000	- 13.000	2.000	2026
57	Novac	-	-	-	2022
63	Oldemarkt Boterberg Zuid	- 35.000	- 92.000	- 57.000	2038
67	Weg van Rollecate	- 1.000	-	1.000	2024
Totaal bedrijventerreinen onderhanden		- 761.000	- 850.000	- 89.000	
Totaal					
		- 4.004.000	- 3.531.000	473.000	

¹⁾ LET OP: financiële consequenties zijn verwerkt bij de jaarrekening 2021

In tabel 3 zijn de 'netto-grondexploitatie-resultaten' per 1-1-2022 weergegeven, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de 'netto-grondexploitatie-resultaten' per 1-1-2021. '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 2022 van alle grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen bedraagt circa € 3,5 miljoen voordelig. Ter vergelijking: het resultaat op startwaarde per 1 januari 2021 bedroeg circa € 4,0 miljoen voordelig. Dat is een afname van het verwachte resultaat met circa € 0,5 miljoen.

Per saldo is er sprake van een afname van het resultaat grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld). Deze afname wordt met name veroorzaakt door winstnemingen als gevolg van de versnelde afzet van kavels in Noordwal West en Giethoorn Noord.

Er zijn overigens geen grondexploitaties met netto verliesgevende resultaten per 1-1-2022, aangezien verwachte verliezen bij de jaarrekening direct worden genomen en verwerkt in de 'netto-grondexploitatie-resultaten'.

2.7 Boekwaardeverloop

TABEL 4. BOEKWAARDE-OVERZICHT PER 1-1-2022 (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)¹⁾

	BOEKWAARDE	KOSTEN (+)	OPBRENGSTEN (-)	WINSTNEMINGEN (+)	VERLIESNEMINGEN (-)	BOEKWAARDE
	1-1-2021	2021	2021	2021	2021	31-12-2021
WONINGBOUW						
05 Woldmeenthe	-9.000	2.000	-	-	-	-7.000
15 Heetveld	-68.000	1.000	-	-	-	-67.000
19 Noordwal	-159.000	166.000	812.000	37.000	-	-768.000
27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-38.000	2.000	-	-	-	-36.000
36 Kornputkazerne	11.363.000	555.000	1.892.000	-	-	10.026.000
44 Oosterbroek	552.000	39.000	823.000	-	7.000	-239.000
46 Willemsoord uitbreiding	-52.000	10.000	-	-	-	-42.000
52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	-389.000	43.000	1.093.000	372.000	-	-1.067.000
58 Blokzijl Noordermaten	-293.000	36.000	152.000	-27.000	-	-436.000
61 Overhavendijk Kuinre	-147.000	1.000	-	-	8.000	-154.000
66 Molenkampen III	-16.000	28.000	352.000	41.000	-	-299.000
68 Scheerwolde	214.000	26.000	305.000	45.000	-	-20.000
Sub-totaal woningbouw	10.958.000	909.000	5.429.000	468.000	15.000	6.891.000
BEDRIJVENTERREINEN						
11 Oostermeentherand	-451.000	-2.000	-	-21.000	-	-474.000
29 Ossenzijl v.d.Veenweg	6.000	1.000	-	-	-	7.000
38 Hooijdijk-Zuid	-434.000	10.000	226.000	-	-	-650.000
41 Scheepsdiep/Kanaalweg	203.000	25.000	510.000	-33.000	-	-315.000
42 Mr.Z.ter Steghestraat	118.000	5.000	-	-	-	123.000
57 Novac	-35.000	6.000	-	-	1.000	-30.000
63 Oldemarkt Boterberg Zuid	995.000	49.000	294.000	-	-	750.000
67 Weg van Rollecate Vollenhove	164.000	16.000	140.000	-	11.000	29.000
Sub-totaal industrieterreinen	566.000	110.000	1.170.000	-54.000	12.000	-560.000
Totaal	11.524.000	1.019.000	6.599.000	414.000	27.000	6.331.000

In tabel 4 wordt het boekwaarde-overzicht per 1-1-2022 weergegeven. Deze tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2021 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 grond-exploitatie. (Tussentijds) genomen winsten leiden tot een toename van de boekwaarde, terwijl getroffen verliesnemingen leiden tot een afname van de boekwaarde.

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

De boekwaarde per 1-1-2021 (jaarrekening 2020) bedroeg circa € 11,5 miljoen. In 2021 is circa € 1,0 miljoen aan kosten gemaakt en € 6,6 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Per saldo leidt dit tot een afname van de boekwaarde met circa € 5,6 miljoen. Daarnaast is per saldo circa € 0,4 miljoen winst genomen. Per saldo bedraagt de totale afname van de boekwaarde in 2021 circa € 5,2 miljoen. De boekwaarde per 1-1-2022 komt hierdoor uit op circa € 6,3 miljoen.

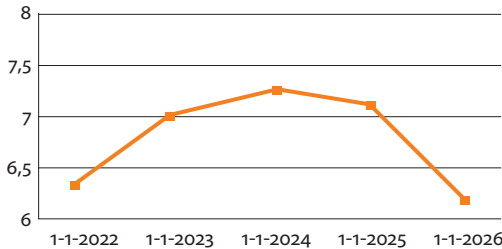
De prognose is dat door de voortgang in de projecten de komende jaren de boekwaarde verder zal teruglopen. De prognose van het boekwaarde verloop voor de komende jaren is weergegeven in tabel 5 en figuur 1.

TABEL 5. PROGNOSE BOEKWAARDE 2022 E.V.

PEILDATUM	BOEKWAARDE
1-1-2022	6,33
1-1-2023	6,99
1-1-2024	7,28
1-1-2025	7,08
1-1-2026	6,16

De prognose van de boekwaarde-ontwikkeling voor de komende begrotingsperiode 2023-2026 is op basis van de veronderstelling dat de kosten- en opbrengsten in de grond-exploitaties zich in werkelijkheid exact zo zullen ontwikkelen als we verwachten per 1-1-2022.

PROGNOSE BOEKWAARDE 2022 E.V.



3 | Projectrapportage



3.1 | Grondexploitaties woningbouw

De gemeente Steenwijkerland maakt onderscheid tussen grondexploitaties voor woningbouw en grondexploitaties voor bedrijventerreinen. De gemeente Steenwijkerland kent de volgende 12 woningbouwprojecten met een grondexploitatie:

- 1 | Woldmeenthe - Steenwijk
- 2 | Heetveld - St. 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 - St. 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

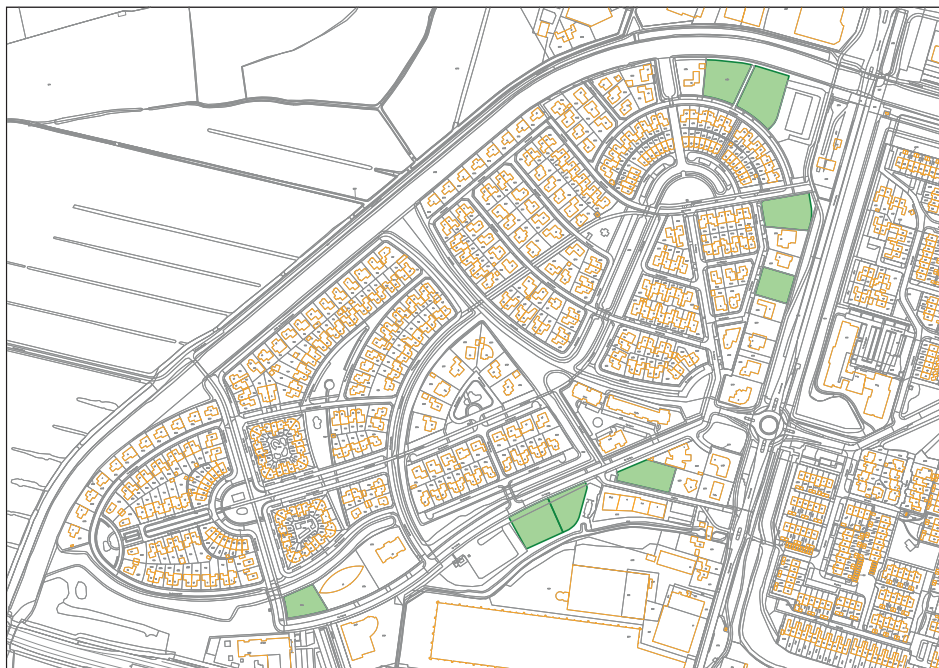
BESCHRIJVING

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.

20

VOORTGANG

Per 1-1-2022 moeten nog de gronden onder 24 sociale huur rijwoningen, 4 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	24	80%
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	4	13%
Kantoorkavels	2	7%
Totaal	30	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	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2031	
Restant looptijd	10 jaar	
Plangebied	33,3 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-7.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	486.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-2.032.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-61.000	
Resultaat EW per 31-12-2031	-1.702.000	voordelig
Winstnemning / verliesnemning	-5.200.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2031 (correctie winst/verlies)	-6.902.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-1.396.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 7.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 486.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 2.032.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels ten behoeve van 24 sociale huurwoningen, 4 woon-werk locaties en 2 kantoorlocaties.

De rentetoerekening bedraagt circa € 61.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2031 bedraagt circa € 1.702.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 5.200.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2031 circa € 6.902.000,- voordelig. Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 1.396.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Afzet kavels kantoren	75%	€ 417.000	€ 312.750
Afzet kavels woon-werk	50%	€ 1.410.000	€ 705.000
Procedurekosten BP-wijziging	75%	€ 97.000	€ 72.750

In het project Woldmeenthe vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 1.090.500,-.

3.1.2 | Heetveld - St. 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

- 22
- Per 1-1-2022 zijn alle drie kavels verkocht. Het plangebied kan in 2022 woonrijp gemaakt worden waarna de grondexploitatie wordt afgesloten.



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	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	0	0%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	2.255	55%
Verharding	510	12%
Groen	1.339	33%
Water	-	0%
Totaal	4.104	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Heetveld	
Project	Heetveld	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2022	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	0,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-67.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	67.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	0	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-1.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	0	
Winstneming / verliesneming	-26.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-26.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 67.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 67.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedraagt € 0,- want alle kavels zijn verkocht.

De rentetoerekening bedraagt circa € 1.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt € 0,-. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 26.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 26.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt € 0,-.

RISICO'S

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

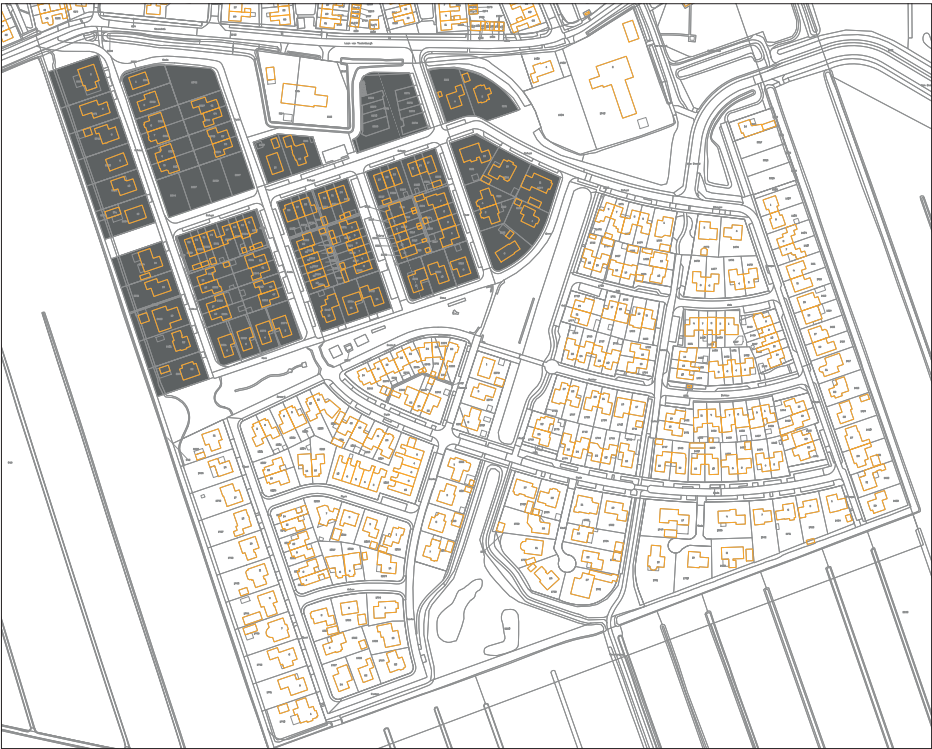
3.1.3 | Noordwal West - Vollenhove

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 1-1-2022 zijn alle kavels verkocht. Het plangebied wordt woonrijp gemaakt waarna de grondexploitatie naar verwachting in 2024 kan worden afgesloten.



PROGRAMMA (EXCL. FASE 3A)		
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	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	0	0%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	67.470	58,72%
Verharding	18.934	16,48%
Groen	15.471	13,46%
Water	13.032	11,34%
Totaal	114.907	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Vollenhove	
Project	Noordwal	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	11,5 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-769.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	656.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	0	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-12.000	
Resultaat EW per 31-12-2024	-112.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.863.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-1.975.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-106.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 769.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 656.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken. Het aanleggen van straatwerk en groen is aanbesteed en het werk is in uitvoering.

De nog te realiseren opbrengsten bedraagt € 0,- want alle kavels zijn verkocht.

De rentetoerekening bedraagt circa € 12.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 112.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.863.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 1.975.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 106.000,- voordelig.

RISICO'S

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

3.1.4 | Hoofdstraat/Hilligerspoortweg - Ossenzijl

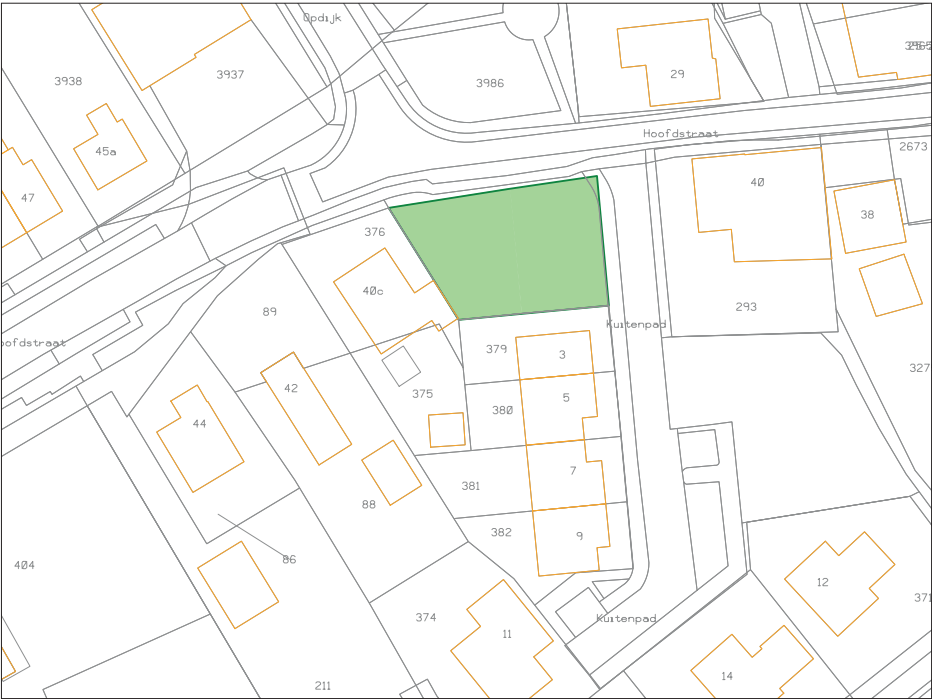
BESCHRIJVING

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. 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.

VOORTGANG

Per 1-1-2022 moet nog de gronden onder 1 particulier vrijstaande woning 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	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	1	100%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	1	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	3.885	68%
Verharding	1.067	19%
Groen	770	13%
Water	-	0%
Totaal	5.722	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Ossenzijl	
Project	Hoofdstraat/Hilligerspoort	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	0,57 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-37.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	50.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-73.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-1.000	
Resultaat EW per 31-12-2023	-60.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-302.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-362.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-58.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 37.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

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 € 73.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavel (nu aangeboden als vrijstaande kavel).

De rentetoerekening bedraagt circa € 1.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 60.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 302.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 362.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 58.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Hoofdstraat/Hilligerspoortweg is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

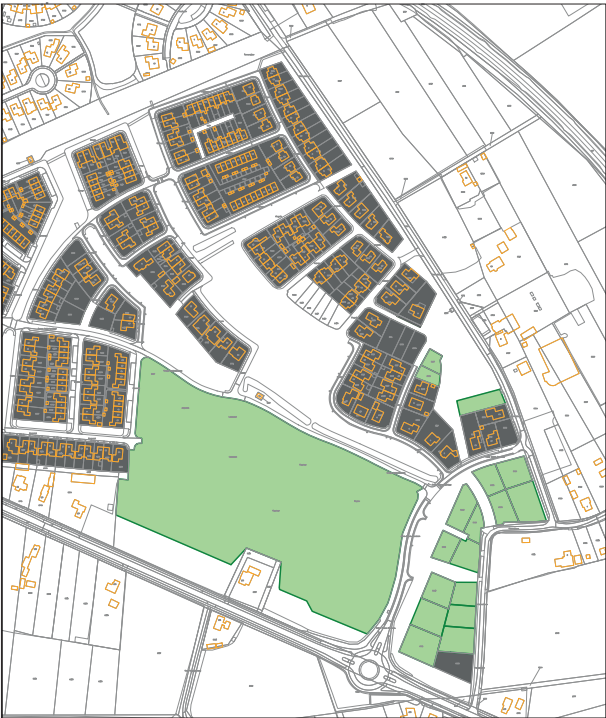
3.1.5 | Kornputkwartier - Steenwijk

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 1-1-2022 moeten nog de gronden onder 30 sociale huur rijwoningen, 10 twee-onder-één-kap koopwoningen en 74 particuliere vrijstaande koop-woningen uitgegeven worden. Dit gaat om ca. 6 hectare uitgeefbaar oppervlak. Naar aanleiding van de aantrekkende woningmarkt is de verwachting ten aanzien van de verkoop van kavels van per 1-1-2022 bijgesteld en valt weer binnen de 10-jaarstermijn.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	30	26%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	10	9%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	74	65%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	114	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Herontwikkeling/verkoop bestaand	10.676	3,6%
Uitgeefbaar	146.468	50%
Verharding	58.651	20%
Groen	77.255	26,4%
Totaal	293.050	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Steenwijk	
Project	Kornputkwartier	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2031	
Restant looptijd	10 jaar	
Plangebied	29,3 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2022	10.027.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	2.985.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-13.204.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	404.000	
Resultaat EW per 31-12-2031	-417.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	3.740.000	Verlies
Resultaat EW per 31-12-2031 (correctie winst/verlies)	3.323.000	Nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-342.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 10.027.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 2.985.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 13.204.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 404.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2031 bedraagt circa € 417.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 3.740.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2031 circa € 3.323.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 342.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Milieu: verhoogde PFAS waarden	75%	€ 578.000	€ 433.500
Energietransitie: extra plankosten	25%	€ 55.000	€ 13.750

Het project Kornputkwartier kent met name risico's ten aanzien van bodemverontreiniging. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 447.250,=.

3.1.6 | Oosterbroek - Oldemarkt

BESCHRIJVING

Om uitbreiding van het dorp mogelijk te maken is medio 2008 het bestemmingsplan ‘Oldemarkt – Oosterbroek’ in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan voorzag in de bouw van woningen aan de noordkant van Oldemarkt. Negatieve marktontwikkelingen hebben geleid tot herbezinning van het plan. De huidige planvorming gaat uit van de realisatie van maximaal 43 woningen in twee fasen. Het bestemmingsplan ‘Oldemarkt - Oosterbroek 2013’ biedt 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.

30 Hiervan zijn de vrijstaande woningen particuliere koop, en de overige woningen projectmatige koop.

VOORTGANG

Per 1-1-2022 moeten nog de gronden onder 4 particuliere vrijstaande koopwoningen uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 1.877 m2 uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed. Op basis van de gerealiseerde uitgifte van de particuliere kavels is de resterende looptijd aangepast van 5 naar 3 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	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	4	100%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	4	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	12.313	48%
Verharding	3.708	14%
Groen	7.756	30%
Water	1.820	7,1%
Totaal	25.597	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Oldemarkt	
Project	Oosterbroek	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	2,56 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-238.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	613.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-377.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-4.000	
Resultaat EW per 31-12-2024	0	
Winstneming / verliesneming	93.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	93.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 238.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 613.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 377.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 4.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt € 0,-. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 93.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 93.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt € 0,-.

RISICO'S

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

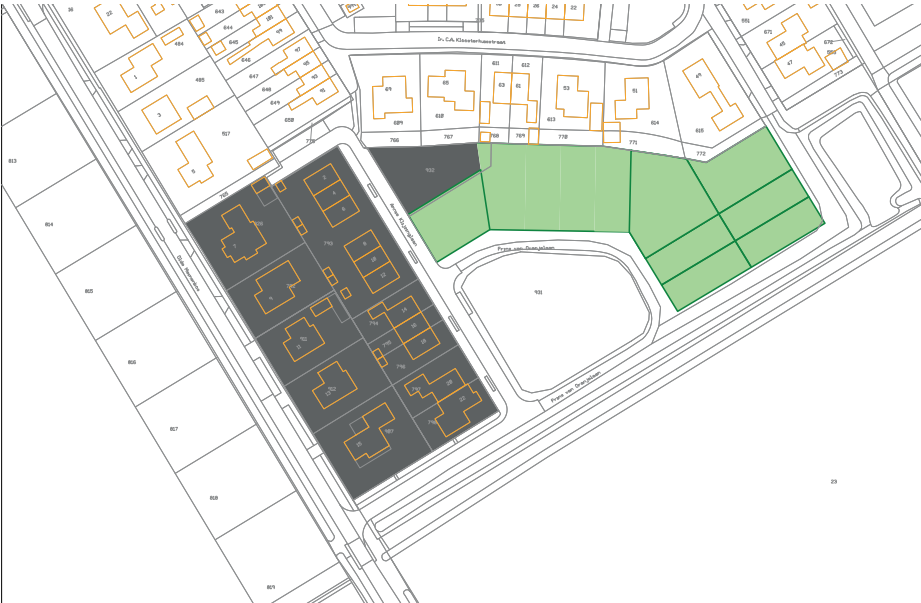
3.1.7 | Willemsoord - Willemsoord

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.

32 VOORTGANG

Per 1-1-2022 moeten nog de gronden onder 6 sociale huurwoningen, 4 twee-onder-één-kap-woningen en 3 vrijstaande woningen uitgegeven worden. Het totaal nog uit te geven oppervlakte bedraagt 3.819 m2. 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	6	46%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	4	31%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	3	23%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	13	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	10.633	54,8%
Verharding	2.706	13,9%
Groen	5.597	28,9%
Water	464	2,4%
Totaal	19.400	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Willemsoord	
Project	Willemsoord uitbreiding	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2026	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	19,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-42.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	356.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-550.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-4.000	
Resultaat EW per 31-12-2026	-243.000	voordelig
Winstnemning / verliesnemning	-160.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2026 (correctie winst/verlies)	-403.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-220.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 42.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 356.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 550.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 4.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2026 bedraagt circa € 243.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 160.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2026 circa € 403.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 220.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Sociale investeringsopgave: BP-wijziging	25%	€ 29.000	€ 7.250
Looptijdverlenging i.r.t afzet kavels	25%	€ 19.000	€ 4.750

In het project Willemsoord vormt met name de sociale investeringsopgave een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 12.000,=.

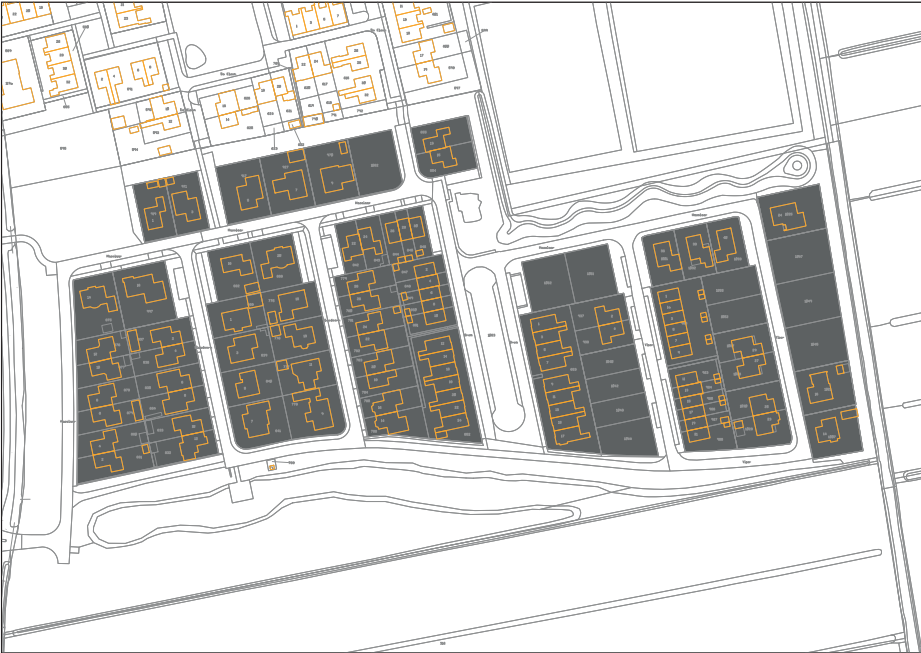
3.1.8 | Giethoorn Noord - Giethoorn

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 1-1-2022 zijn alle kavels uitgegeven. Het plangebied kan woonrijp gemaakt worden zodra de laatste woningen zijn gebouwd. De resterende looptijd is 3 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	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	0	0%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	34.648	0,48%
Verharding	13.701	0,19%
Groen	21.713	0,30%
Water	2.777	0,04%
Totaal	72.839	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Giethoorn	
Project	Giethoorn Noord	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	7,28 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2022	-1.067.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	647.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	0	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-19.000	
Resultaat EW per 31-12-2024	-427.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.682.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-2.109.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-402.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 1.067.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 647.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedraagt € 0,- want alle kavels zijn verkocht.

De rentetoerekening bedraagt circa € 19.000,- positief op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 427.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.682.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 2.109.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 402.000,- voordelig.

RISICO'S

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

3.1.9 | Noordermaten - Blokzijl

BESCHRIJVING

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

VOORTGANG

Per 1-1-2022 moeten nog de gronden onder 2 particuliere vrijstaande kavels uitgegeven worden. Het plangebied kan woonrijp gemaakt worden.



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	45.887	55%
Verharding	15.140	18%
Groen	14.604	17%
Water	8.387	10%
Totaal	84.019	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Blokzijl	
Project	Noordermaten Blokzijl	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	8,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-436.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	572.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-172.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-6.000	
Resultaat EW per 31-12-2023	-36.000	voordelig
Winstnemning / verliesnemning	-126.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-162.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-34.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 436.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 572.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 172.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 6.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 36.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 126.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 162.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 34.000,- voordelig.

RISICO'S

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

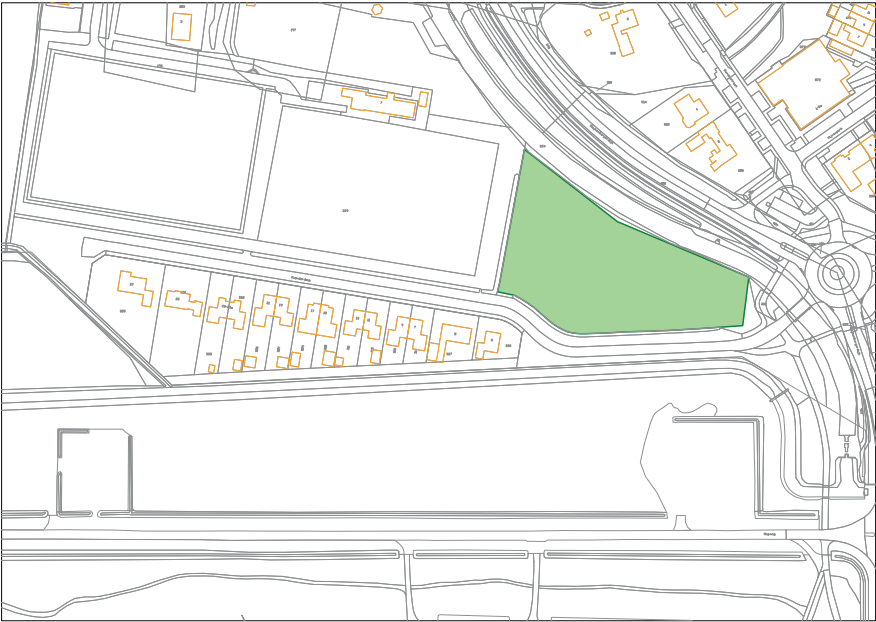
3.1.10 | Overhavendijk - Kuinre

BESCHRIJVING

Kuinre ligt in het uiterste noordwesten van de gemeente op de grens met Friesland en Flevoland. 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).

38 VOORTGANG

Per 1-1-2022 waren 8 geschakelde sociale huurwoningen opgenomen in het bouwprogramma. Deze kavels zijn inmiddels terug gegeven door de woningcorporatie en worden opnieuw ingerekend zodra er duidelijkheid is over verkaveling en programmering.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	8	100%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	8	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	9.980	46%
Verharding	2.700	12%
Groen	8.300	38%
Water	820	4%
Totaal	21.800	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Kuinre	
Project	Overhavendijk	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2026	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	2,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2022	-154.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	230.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-80.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-4.000	
Resultaat EW per 31-12-2026	0	
Winstneming / verliesneming	499.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2026 (correctie winst/verlies)	499.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 154.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2020.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 230.000,-. 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 € 4.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2026 is nihil. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 499.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2026 circa € 499.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 0,-.

RISICO'S

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

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 van de molen zou hinderen.

VOORTGANG

Per 1-1-2022 moeten nog de gronden onder 3 twee-onder-één-kap woningen uitgegeven worden. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	3	100%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	3	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	15.644	64%
Verharding	2.948	12%
Groen	4.748	20%
Water	1.006	4%
Totaal	17.041	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Sint Jansklooster	
Project	Molenkampen III	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1,7 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-299.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	509.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-309.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-5.000	
Resultaat EW per 31-12-2024	-98.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-222.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-320.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-93.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 299.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 509.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 309.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 5.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 98.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 222.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 320.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 93.000,- 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 en grenzend aan project Rietweelde (30 vrijstaande woningen aan het water) zijn er in een klein nieuwbouwproject ruime kavels te koop. Er is plek voor maximaal 10 woningen in de vormen twee-onder-een-kap of vrijstaand.

42 VOORTGANG

Per 1-1-2022 waren 8 geschakelde sociale huurwoningen opgenomen in het bouwprogramma. Deze kavels zijn inmiddels terug gegeven door de woningcorporatie en worden opnieuw ingerekend zodra er duidelijkheid is over verkaveling en programmering.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	8	100%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	0	0%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	8	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	10.299	100%
Openbaar	-	0%
Totaal	10.299	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Scheerwolde	
Project	Scheerwolde	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-19.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	69.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-80.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2024	-30.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-181.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-211.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-29.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 19.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 69.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om planontwikkelingskosten.

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

De rentetoerekening is nihil op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 30.000,- 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 € 211.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 29.000,- voordelig.

RISICO'S

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

3 | Bedrijventerreinen



3.2 Grondexploitaties bedrijventerreinen

De gemeente Steenwijkerland maakt onderscheid tussen grondexploitaties voor woningbouw en grondexploitaties voor bedrijventerreinen. De gemeente Steenwijkerland kent de volgende 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.

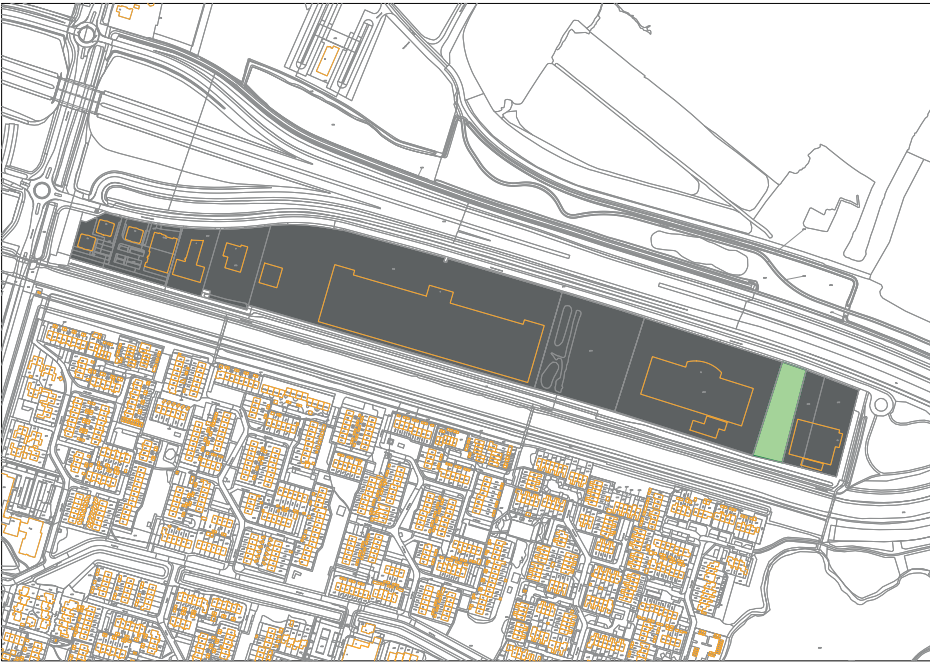
3.2.1 | Oostermeentherand - Steenwijk

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 1-1-2022 moet nog 4.410 m² aan bedrijfskavels verkocht worden. Het gaat om een rest-kavel. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	4.410	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	4.410	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	107.570	80%
Openbaar gebied	26.230	20%
Totaal	133.800	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Steenwijk	
Project	Oostermeentherand	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2026	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	13,38 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-474.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	369.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-370.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-18.000	
Resultaat EW per 31-12-2026	-489.000	voordelig
Winstnemering / verliesnemering	-1.345.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2026 (correctie winst/verlies)	-1.834.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-443.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 474.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 369.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 370.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavel.

De rentetoerekening bedraagt circa € 18.000,- positief op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2026 bedraagt circa € 489.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.345.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2026 circa € 1.834.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 443.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Afzet restkavels	50%	€ 400.000	€ 200.000

In het project Oostermeentherand vormt met name de afzet een risico. Het totale risico-bedrag is gekwantificeerd op € 200.000,-.

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 1-1-2022 moet nog 1.407 m² woon-werk kavel verkocht worden. Het gaat om een restkavel. Het plangebied is bouwrijp gereed.

48



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	1.407	100%
Totaal	1.407	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	1.407	100%
Verharding	-	0%
Groen	-	0%
Water	-	0%
Totaal	1.407	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Ossenzijl	
Project	Burg van der Veenweg	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	0,1 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	7.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	21.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-115.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2023	-89.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-8.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-97.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-85.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 7.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 21.000,-. 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 kavel.

De rentetoerekening bedraagt circa € 0,- op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 89.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 8.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 97.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 85.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Afzet restkavel	75%	€ 144.000	€ 108.000

In het project Burgemeester van der Veenweg vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 108.000,-.

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 beeldkwaliteitseisen planologisch-juridisch vastgelegd.

VOORTGANG

Per 1-1-2022 zijn alle kavels verkocht. Het plangebied kan woonrijp gemaakt worden.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M ²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	-	0%
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	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2022	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	15 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2022	-650.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	600.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	0	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-5.000	
Resultaat EW per 31-12-2022	-55.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-457.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	-512.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-54.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 650.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 600.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedraagt € 0,- want alle kavels zijn verkocht.

De rentetoerekening bedraagt circa € 5.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 55.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 457.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 512.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 54.000,- voordelig.

RISICO'S

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

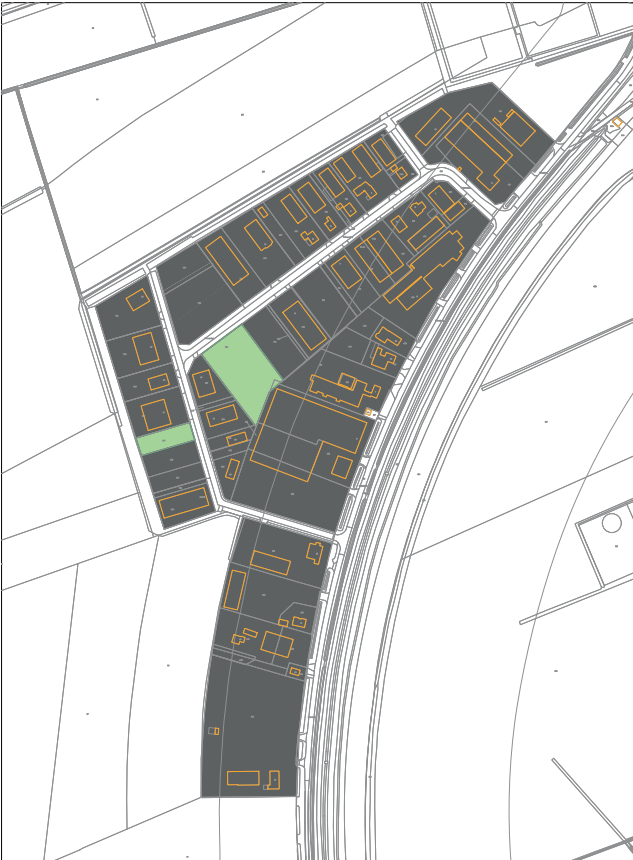
3.2.4 | Scheepsdiep/Kanaalweg - Blokzijl

BESCHRIJVING

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

VOORTGANG

Per 1-1-2022 moet nog 5.444 m² aan bedrijfskavels worden verkocht. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	5.444	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	5.444	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	41.290	80%
Verharding	3.415	7%
Groen	6.915	13%
Water	-	0%
Totaal	51.620	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Blokzijl	
Project	Bedrijventerrein Scheepsdiep	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	5,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-315.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	416.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-272.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	6.000	
Resultaat EW per 31-12-2024	-173.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-412.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-585.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-163.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 315.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 416.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 272.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 6.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%. Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 173.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 412.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 585.000,- voordelig. Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt circa € 163.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Scheepsdiep/Kanaalweg is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

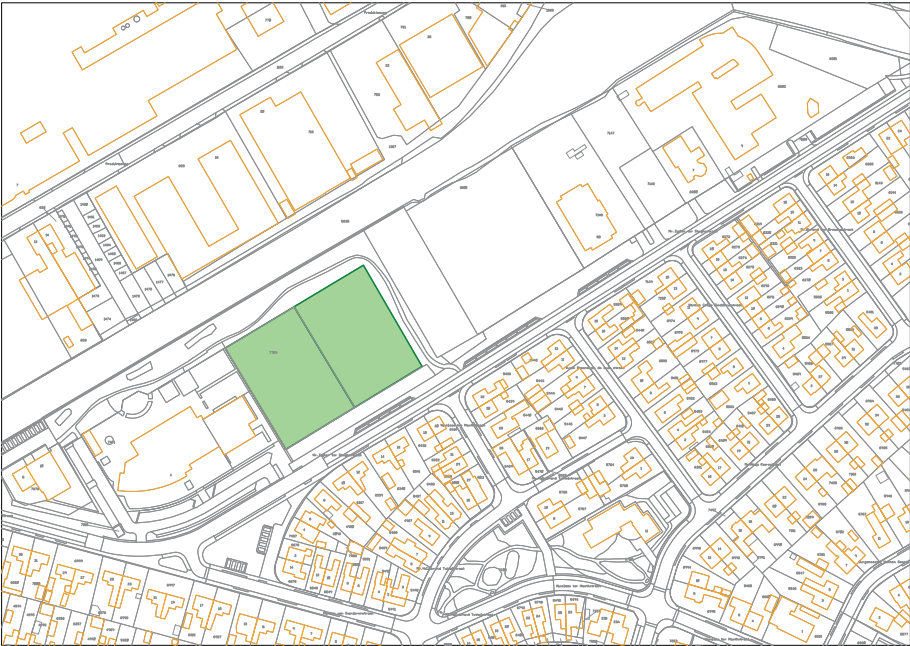
3.2.5 | Concrelit - Steenwijk

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.

54 VOORTGANG

Per 1-1-2022 moet nog 4.530 m2 aan bedrijfskavels verkocht worden, dit staat evenredig gefaseerd over de looptijd. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	4.530	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	4.530	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	10.768	58%
Verharding	627	3%
Groen	7.042	38%
Water	-	0%
Totaal	18.437	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Steenwijk	
Project	Locatie concrelit	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2026	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	1,8 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	123.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	297.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-435.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	3.000	
Resultaat EW per 31-12-2026	-15.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	583.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2026 (correctie winst/verlies)	-427.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-13.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 123.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 297.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouwrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 435.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%. Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2026 bedraagt circa € 15.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 583.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 427.000,- nadelig. Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 13.000,- 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%	€ 441.000	€ 330.750
Vervangend groen voor wijktuin	5%	€ 20.000	€ 1.000

In het project Locatie Concrelit vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 331.750,-.

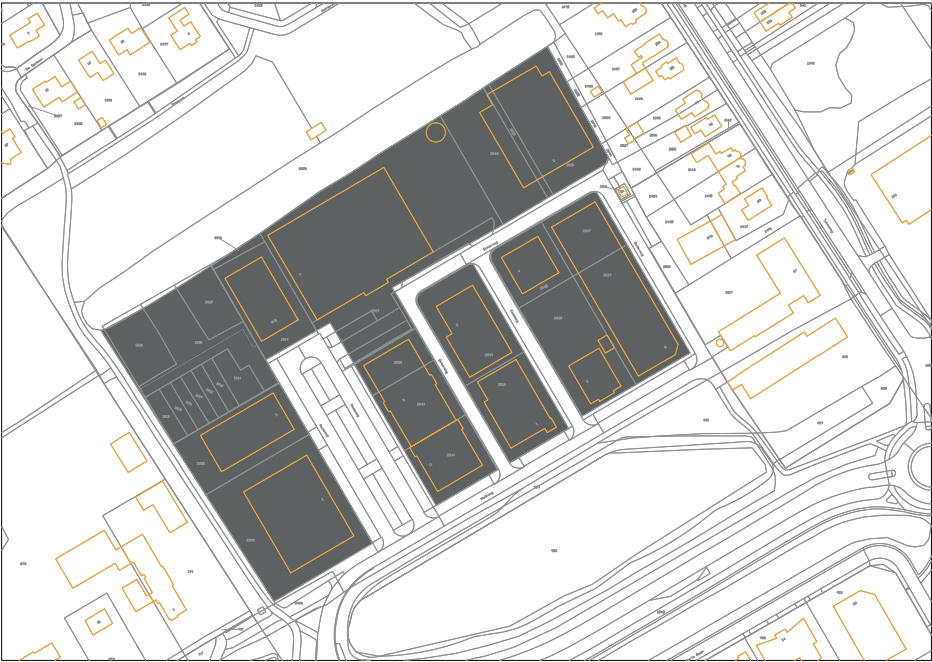
3.2.6 | Novac-terrein - Steenwijk

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 a voor bedrijven in de categorie 1 (A) tot 3 (C). Indien de belangstelling vanuit de grootschalige detailhandel de 1,2 ha oversteeg kon de locatie van de overige bedrijven (deels) worden gewijzigd. Verder was er circa 7.000 m² uitgeefbaar oppervlak aan te handhaven kantoren van de oude melkfabriek. Het terrein ligt in de overgangszone tussen de kernen Steenwijk en Tuk. Het gebied is goed bereikbaar en ligt op 5 minuten rijden van de afslag Steenwijk Noord en is uitstekend zichtbaar vanaf de Hoofdijk, dit is de westelijke entreeweg naar het centrum van Steenwijk.

VOORTGANG

Per 1-1-2022 zijn alle kavels verkocht. Het plangebied kan bouwrijp gemaakt worden waarna de grondexploitatie wordt afgesloten.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	-	0%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	37.371	62%
Openbaar gebied	23.185	38%
Totaal	60.556	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Steenwijk	
Project	Bedrijventerrein Novac	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2022	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	6 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-30.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	30.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	0	
Rentetoerekening 2022 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2022	0	
Winstneming / verliesneming	618.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	618.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 30.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 30.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedraagt € 0,- want alle kavels zijn verkocht.

De rentetoerekening bedraagt circa € 0,- op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 bedraagt circa € 0,-. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 618.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2022 circa € 618.000,-.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt € 0,-.

RISICO'S

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

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 in woon-werk kavels.

58 VOORTGANG

Er dient nog circa 5.000 m² zichtlocatie en circa 8.000 m² aan regulier bedrijfskavel uitgegeven te worden. De uitgifte van bedrijfskavels in beide categorieën is evenredig verdeeld per jaar van 2022 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	4.984	18%
Bedrijfskavels niet-zicht	8.116	28%
Tijdelijk gebruik zonnepanelen	15.685	54%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	28.785	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	48.988	81%
Verharding	4.968	8%
Groen	5.830	10%
Water	-	-0%
Totaal	59.786	100%
PROJECTGEGEVENS		
Omschrijving		
Kern	Oldemarkt	
Project	Boterberg-Zuid	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2038	
Restant looptijd	17 jaar	
Plangebied	6 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2022	750.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	476.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-1.462.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	51.000	
Resultaat EW per 31-12-2038	-128.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	309.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2038 (correctie winst/verlies)	181.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-92.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 750.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 476.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.462.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 51.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2038 bedraagt circa € 128.000,- 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 € 181.000,- nadelig. Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 92.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Gronden tijdelijk gebruik zonnepanelen	25%	€ 804.000	€ 201.000

In het project Boterberg-Zuid vormt de afzet een groot risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 201.000,-.

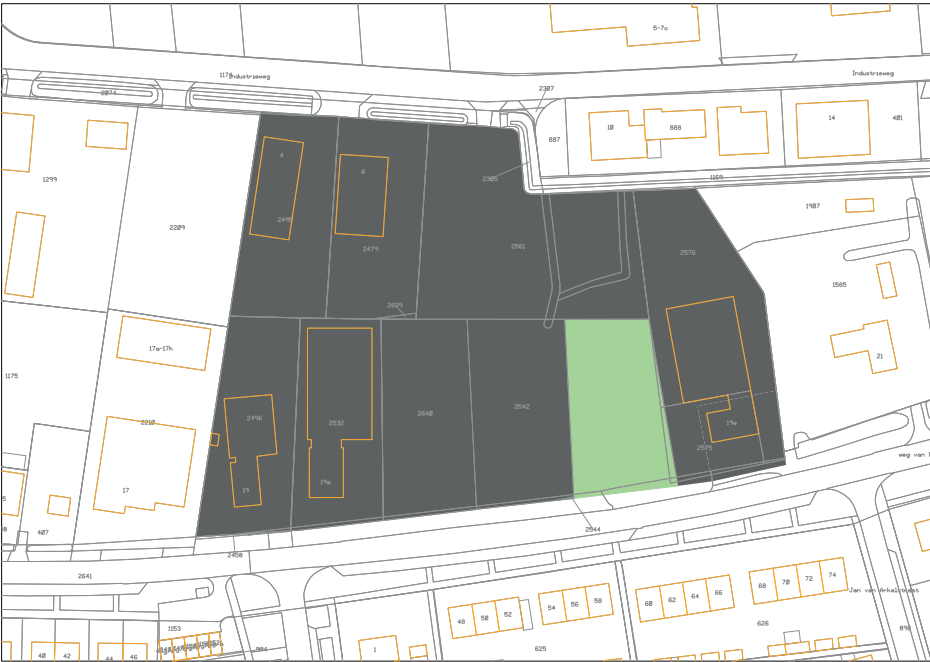
3.2.8 | Weg van Rollocate - Vollenhove

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.

60 VOORTGANG

Per 1-1-2022 moet nog in totaal 1.025 m² uitgeefbaar oppervlak verkocht worden. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	1.025	100%
Totaal	1.025	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	12.274	99,2%
Openbaar gebied	102	0,8%
Totaal	12.376	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Vollenhove	
Project	Weg van Rollocate	
Programma	Mijn STWL	
Portefeuillehouder	Marcel Scheringa	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2022	29.000	
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	99.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-128.000	
Rentetoerekening 2022 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2024	0	
Winstneming / verliesneming	355.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	354.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 29.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2021.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 99.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 128.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavel.

De rentetoerekening bedraagt circa € 0,- op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 0,-. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 355.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 354.000,- nadelig.

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

RISICO'S

Voor het project Weg van Rollecate is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd.

4 | Bijlagen

Bijlagen:

- 4.1 | Winst & verliesnemingen
- 4.2 | Risicoprofiel
- 4.3 | Prognose gronduitgifte
- 4.4 | Grondprijzen
- 4.5 | Projectenportefeuille
- 4.6 | BBV
- 4.7 | Vpb
- 4.8 | Informatiegevoeligheid

4.1 | Winst & verliesnemingen

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

	BRUTO-RESULTAAT EW	WINSTNEMINGEN (+)	VERLIESNEMINGEN (-)	NETTO-RESULTAAT EW	EINDJAAR
	1-1-2022			1-1-2022	
WONINGBOUW					
05 Woldmeenthe	-1.702.000	-	-	-1.702.000	2031
15 Heetveld	-	-	-	-	2022
19 Noordwal	-150.000	37.000	-	-112.000	2024
27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-60.000	-	-	- 60.000	2023
36 Kornputkazerne	-426.000	-	-	-417.000	2031
44 Oosterbroek	7.000	-	7.000	-	2024
46 Willemsoord	-243.000	-	-	-243.000	2026
52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	-807.000	372.000	-	-427.000	2024
58 Blokzijl Noordermaten	-8.000	-27.000	-	-36.000	2023
61 Overhavendijk Kuinre	8.000	-	8.000	-	2026
66 Molenkampen III	-140.000	41.000	-	-98.000	2023
68 Scheerwolde	-77.000	45.000	-	-30.000	2024
Sub-totaal woningbouw	-3.598.000	468.000	15.000	- 3.125.000	
BEDRIJVENTERREINEN					
11 Oosterveenherand	-467.000	-21.000	-	- 489.000	2026
29 Ossenzijl v.d.Veenweg	-89.000	-	-	-89.000	2023
38 Hoodijk-Zuid	-55.000	-	-	-55.000	2022
41 Scheepsdiep/Kanaalweg	-139.000	-33.000	-	-173.000	2024
42 Mr.Z.ter Steghestraat	-15.000	-	-	-15.000	2026
57 Novac	1.000	-	1.000	-	2022
63 Oldemarkt Boterberg Zuid	-128.000	-	-	-128.000	2038
67 Weg van Rollecate Vollenhove	11.000	-	11.000	-	2024
Sub-totaal industrieterreinen	-881.000	-54.000	12.000	-949.000	
TOTAAL	-4.479.000	414.000	27.000	-4.074.000	

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 2021 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 1-1-2022. Dat is het grondexploitatie resultaat van de herziene grondexploitatie per 1-1-2022 (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 2021 per saldo geleid tot een totale verliesneming van circa € 0,03 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 2021 van per saldo circa € 0,41 miljoen.

Na technische verwerking van de te treffen winst en verliezen komt het 'netto-grondexploitatie resultaat' per 1-1-2022 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 2021 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 2022-2026 weer-
gegeven.

TABEL 7 | WINSTVERWACHTING BEGROTINGSPERIODE 2022-2026

JAAR	WONINGBOUW	BEDRIJVEN	TOTAAL
2022	344.000	134.000	478.000
2023	631.000	257.000	888.000
2024	461.000	185.000	646.000
2025	214.000	111.000	325.000
2026	216.000	134.000	350.000

Tabel 7 laat zien dat van de totaal verwachte winst op EW per 1-1-2022 van circa € 2,7 miljoen in de komende begrotingsperiode 2022-2026 (tussentijds) genomen kan worden ten gunste van Algemene Reserve vrij besteedbaar. Dat komt er op neer dat circa 65% van de totaal verwachte eindwinst per 1-1-2022 in de komende vijf jaren ten gunste kan komen aan de Algemene Dienst.

Let wel, de winstverwachting voor de komende begrotingsperiode 2022-2026 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 1-1-2022. Met andere woorden, de (financiële) voortgang in de projecten verloopt exact zoals we op peildatum 1-1-2022 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.

Kanttekening is dat wij vanaf 2021 geconfronteerd worden met aanzienlijk hogere kostenstijgingen dan de ingerekende 2% per jaar (zie 2.5 parameters). Indien deze trend zich doorzet zal de winstverwachting naar beneden bijgesteld worden bij de eerst volgende herziening (per 1-1-2023).

4.2 | Risicoprofiel

Jaarlijks wordt de omvang van het risicoprofiel van het grondbedrijf bepaald (lees: alle grondexploitaties) cf. de Nota Grondbeleid 2020-2024 in lijn met de Risicomanagement-methode (RISMAN-methode).

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

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

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

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

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

Kans van optreden * financieel effect = risicobedrag

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

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

In tabel 8 is het actuele risicoprofiel grondbedrijf weergegeven.

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

OMSCHRIJVING	BEDRAG
Risicoprofiel grexen woningbouw	1.550.000
Risicoprofiel grexen bedrijventerreinen	840.000
Kans gelijktijdig optreden	75%
Extra bandbreedte	5%
Risicoprofiel grondbedrijf	1.880.000

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 € 1,9 miljoen. Hiermee is het risicoprofiel lager dan het risicoprofiel bij de jaarrekening 2020 toen het risicoprofiel circa € 2,6 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.

Opmerkingen ten aanzien van het risicoprofiel van de individuele grondexploitaties:

- In het Kornputkwartier is het risicoprofiel met € 0,8 miljoen naar beneden bijgesteld door lager afzetrisico van de particuliere kavels;
- In het Kornputkwartier is het risicoprofiel met 0,4 miljoen naar boven bijgesteld omdat bij bodemonderzoek in het Kornputkwartier te hoge PFAS-waarden zijn aangetroffen in nog uit te geven delen;
- Over het algemeen geldt voor de overige grondexploitaties dat het risicoprofiel is afgenomen door een verbeterd afzetperspectief.

4.3 | Prognose gronduitgifte

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

Woningbouw

De woonagenda West-Overijssel 2021-2025 en de woonagenda Steenwijkerland 2022-2026 vormen het kader voor de verwachte woningbehoefte in Steenwijkerland. Hierbij wordt uitgegaan van een lokale woonbehoefte tot 2030 van ca. 1.735 woningen.

68 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 2022 E.V.

JAAR	#
2022	28
2023	41
2024	40
2025	15
2026	11
2027	8
2028	9
2029	8
2030	9
2031	8
Totaal	177

In tabel 9 is de verwachte gronduitgifte per 1-1-2022 voor 2022 e.v. weergegeven. De verwachting per 1-1-2022 is dat vanuit de gemeentelijke grondexploitaties de gronden onder 177 te realiseren woningen worden uitgegeven. Dat komt neer op een jaarlijks gemiddelde uitgifte van grond onder 18 te realiseren woningen. Tegelijkertijd zien we dat het verwachte zwaartepunt van de gronduitgifte zich in 2022 t/m 2024 bevindt, met een gronduitgifte van respectievelijk 28, 41 en 40.

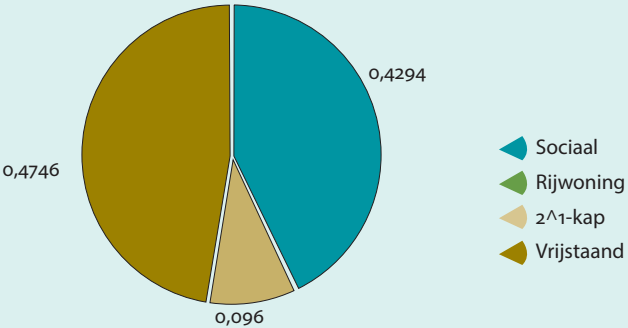
TABEL 10 | TOTALE PROGRAMMA PER PROJECT PER 1-1-2022

KERN	#	%
Woldmeenthe - Steenwijk	24	13%
Kornputkwartier – Steenwijk	114	64%
Oosterbroek - Oldemarkt	4	2%
Noordwal - Vollenhove	0	0%
Hoofdstraat – Ossenzijl	1	1%
Willemsoord - Willemsoord	13	7%
Overhavendijk - Kuinre	8	5%
Scheerwolde - Scheerwolde	8	5%
Molenkampen III - St. Jansklooster	3	2%
Heetveld - St. Jansklooster	0	0%
Giethoorn Noord – Giethoorn	0	0%
Noordermaten – Blokzijl	2	1%
Totaal	177	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 2021-2034

WONINGTYPE	#	%
Sociaal	76	43%
Rijwoning	0	0%
2^1-kap	17	10%
Vrijstaand	84	47%
Totaal	177	100%



Bedrijventerreinen

Op basis van de verwachte behoefte van circa 23,1 hectare voor de jaren 2019 t/m 2030 zijn er afspraken gemaakt met omliggende gemeenten in West Overijssel. De verwachting was dat in deze behoefte kon worden voorzien vanuit de bestaande bedrijventerreinen; met name door voldoende aanbod op bedrijventerrein Eeserwold. De afgelopen drie jaar (2019 t/m 2021) is de uitgifte echter snel gegaan. Er is 17 hectare uit gegeven waarvan 14 hectare in 2021. Het actuele aanbod van bedrijventerreinen bedraagt circa 13,1 hectare. Het aanbod bestaat uit particulier aanbod enerzijds en gemeentelijk aanbod anderzijds. Het particuliere aanbod bestaat onder andere uit het aanbod op bedrijventerrein Eeserwold (circa 8 hectare). Het aanbod vanuit de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt per 1-1-2022 circa 5,6 hectare. In tabel 14 is de verwachte gronduitgifte bedrijventerreinen voor 2022 e.v. weergegeven.

TABEL 12 | VRAAGGRAMING PER GEMEENTE 2019 T/M 2029

GEMEENTEN	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
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
Zwolle	57,7	30,0	87,7
Totaal	226,0	101,8 (v/d 113,)	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

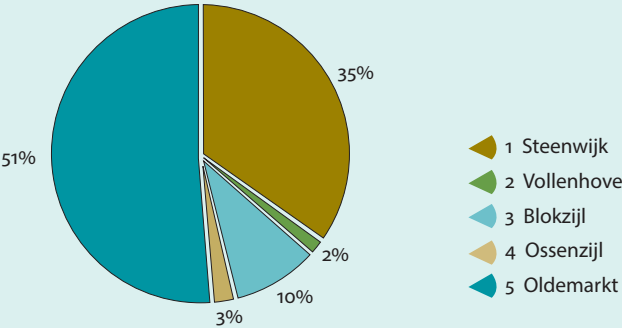
**TABEL 14 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE
BEDRIJVENTERREINEN 2022 E.V.**

JAAR	M ²
2022	7.579
2023	7.579
2024	6.875
2025	4.719
2026	4.719
2027	2.931
2028	2.931
2029	1.059
2030	1.059
2031	1.059
2032	-
2033	-
2034	3.137
2035	3.137
2036	3.137
2037	3.137
2038	3.137
totaal	56.195

In tabel 15 is het actuele aanbod per kern weergegeven.

TABEL 15 | AANBOD PER KERN GRONDEXPLOITATIES PER 1-1-2022

KERN	m²	%
Steenwijk	19.534	35%
Vollenhove	1.025	2%
Blokzijl	5.444	9%
Ossenzijl	1.407	3%
Oldemarkt	28.785	51%
Totaal	56.195	100%



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

TABEL 16 | AANBOD PER BEDRIJVENTERREIN PER 1-1-2022

PROJECT	m²	%
Woldmeenthe	10.594	19%
Oostermeentherand	4.410	8%
Burgemeester van der Veenweg	1.407	2%
Hoodijk-Zuid	-	-%
Scheepsdiep/Kanaalweg	5.444	10%
Concrelit	4.530	8%
Novac-terrein	-	-%
Boterberg-zuid	28.785	51%
Weg van Rollocate	1.025	2%
Totaal	56.195	100%

In tabel 17 is voor het beeld de historische gronduitgifte in de afgelopen vijf jaar weergegeven.

TABEL 17 | HISTORISCHE GRONDUITGIFTE 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Verkochte m2 bedrijventerrein	3.320	3.605	8.048	11.640	20.042

Naar aanleiding van de versnelde afname van het aantal uitgeefbare bedrijfskavels in de afgelopen paar jaar is besloten, in samenwerking met Business Club Steenwijkerland, een onderzoek uit te laten voeren naar de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevrage binnen onze gemeente.

Het onderzoek wijst uit dat met name in Steenwijk en Vollenhove kans groot is op toekomstige tekorten aan bedrijfskavels. Voor de overige kernen geldt dat de resultaten uit het onderzoek pleiten voor “maatwerk” voor concrete eindgebruikers.

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

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

4.4 | 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 2022, is in het 4e kwartaal van 2021 vastgesteld door het college van B&W. De in de grondprijzenbrief 2022 genoemde grondprijzen zijn verwerkt in de bij de jaarrekening 2021 geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022.

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW 2022 (€ PER M²)

PROJECT		SOCIAAL	APPART.	RIJ KOOP	2/1 KAP	VRIJSTAAND
15 Heetveld - St. Jansklooster		10.000	-	-	-	188
19 Noordwal (fase 3) – Vollenhove	12.500	12.500	-	-	197	197
27 Hoofdstraat/Hilligerspoort - Ossenzijl		10.000	-	-	175	175
36 Kornputkwartier – Steenwijk	12.500	12.500	-	-	234	253
44 Oosterbroek – Oldemarkt		12.500	-	-	201	201
46 Willemsoord – Willemsoord	10.000	10.000	-	-	180	205
52 Giethoorn Noord (fase 1 en 2) – Giethoorn		10.000	-	-	190	197
58 Noordermaten (fase 3) – Blokzijl	10.000	10.000	-	-	206	206
61 Overhavendijk (fase 2) – Kuinre		10.000	-	-	174	-
66 Molenkampen III - Sint Jansklooster		10.000	-	-	190	190
68 Scheerwolde – Scheerwolde		eerste 25 m ¹ diepte van de kavel			173	173
		resterende m ² kavel			37	37
De uitgiftepreizen zijn per vierkante meter en zijn exclusief de verschuldigde BTW van 21%						

GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN 2022 (€ PER M²)

PROJECT	WOON-WERK	ZICHTLOCATIE	OVERIGE LOCATIE
GROOTSCHALIGE INDUSTRIE			
GROOTSCHALIGE BEDRIJVGHEID			
11 Oostermeentherand – Steenwijk	-	84	-
KLEINSCHALIGE BEDRIJVGHEID			
05 Woldmeenthe - Steenwijk	181	-	-
29 Burgemeester Van der Veenweg - Ossenzijl	84	-	-
38 Hooijdijk-Zuid – Steenwijk	-	77	62
41 Scheepsdiep/Kanaalweg – Blokzijl	-	-	51
57 Novac – Steenwijk	-	54	-
63 Boterberg-Zuid – Oldemarkt	20.000 ¹	54	50
67 Weg van Rollecate – Vollenhove	125	-	76
KANTORENLOCATIES			
05 Woldmeenthe – Steenwijk	-	-	124
42 Mr. Z. ter Steghestraat - Steenwijk	-	-	96
De uitgifteprijsen zijn per vierkante meter en zijn exclusief de verschuldigde BTW van 21%			
¹⁾ Toeslag per te bouwen woning bovenop de prijs per m ² voor zicht- of niet-zichtlocaties			

4.5 | Projectenportefeuille

De gemeente Steenwijkerland heeft 20 grondexploitatieprojecten per 1-1-2022, waarvan 12 grondexploitaties woningbouw en 8 grondexploitaties bedrijventerreinen.

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 Scheepdiep 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

4.6 | 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.

4.7 | 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.

4.8 | 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.



Colofon

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

Vormgeving
jonkmanvorm.nl (BNO)

September 2022

www.steenwijkerland.nl

