

Meerjaren Begroting Grondexploitaties 2023 e.v.

Bijlage bij Programmabegroting 2024-2027

september 2023



Inhoud

2



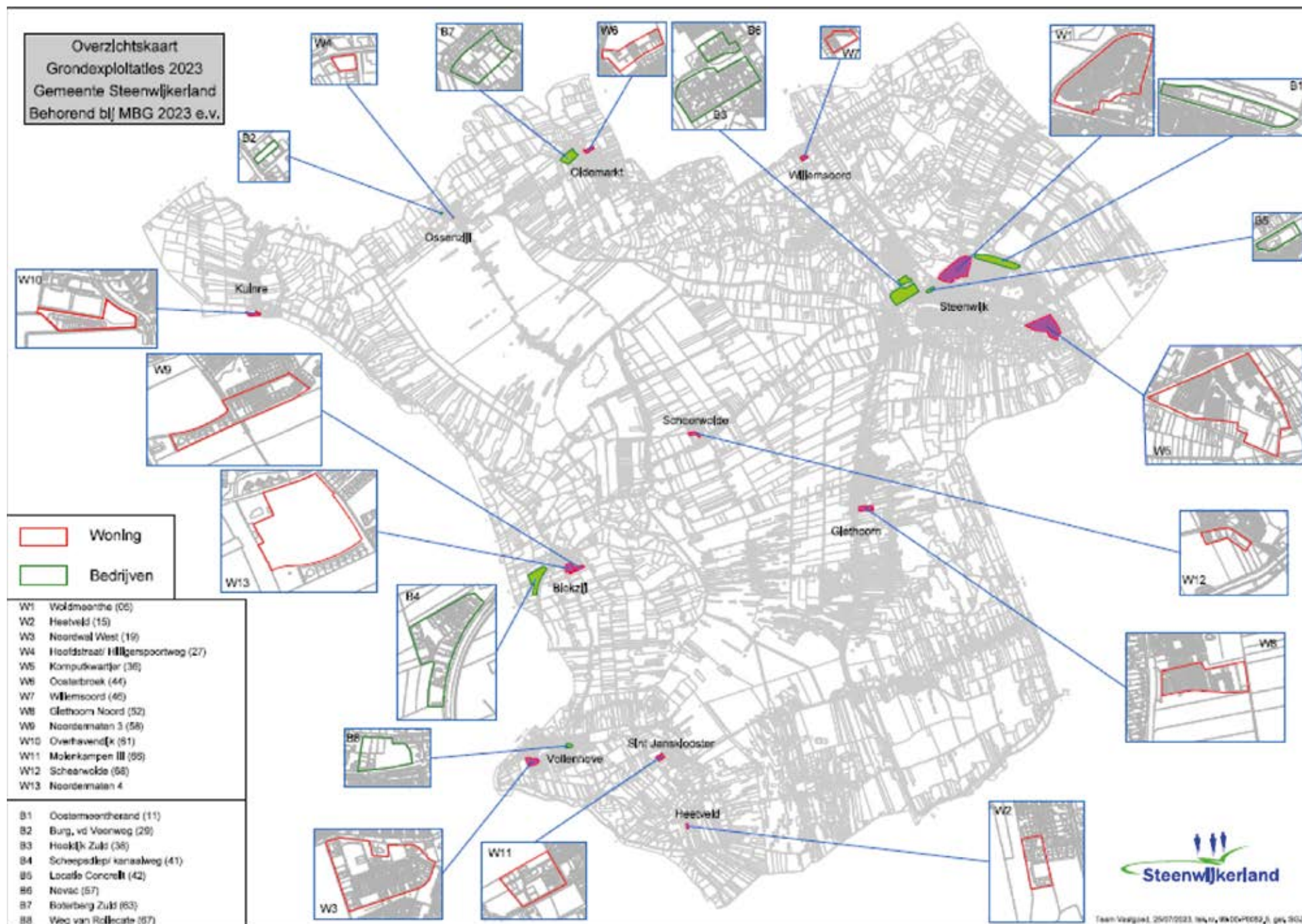
Inhoudsopgave

Overzichtskaart Grondexploitatieprojecten	5	3 Projectrapportage	18
Begrippenlijst / Definities	6	3.1 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 2022 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	3.1.13 Noordermaten fase 4 - Blokzijl	44
		3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen	47
		3.2.1 Oostermeentherand - Steenwijk	48
		3.2.2 Burgemeester van der Veenweg - Ossenzijl	50
		3.2.3 Hooijdijk-Zuid - Steenwijk	52
		3.2.4 Scheepsdiep/Kanaalweg - Blokzijl	54
		3.2.5 Concrelit - Steenwijk	56
		3.2.6 Novac-terrein - Steenwijk	58
		3.2.7 Boterberg Zuid - Oldemarkt	60
		3.2.8 Weg van Rollecate - Vollenhove	62
		4 Bijlagen	64
		4.1 Winst & verliesnemingen	66
		4.2 Risicoprofiel	68
		4.3 Prognose gronduitgifte	69
		4.4 Grondprijzen	73
		4.5 Projectenportefeuille	75
		4.6 BBV	76
		4.7 Vpb	76
		4.8 Informatiegevoeligheid	77

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 | Inleiding

8

1.1 | Doel

De Meerjaren Begroting Grondexploitaties (MBG) 2023 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 1-1-2023. 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 1-1-2023 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 zor-

gen 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 2023 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 1-1-2023	-7.000	
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	486.000	
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-2.032.000	
Rentetoerekening 2023 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 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-1.396.000	voordelig

De boekwaarde per 1-1-2023 betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten van vóór 2023.

De nog te realiseren kosten- en opbrengsten 2023 e.v., betreffen alle kosten en opbrengsten (exclusief kosten- en opbrengstenstijging) die we per 1-1-2023 nog verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project.

De rentetoerekening 2023 e.v. betreft de totale rentelast die we per 1-1-2023 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 1-1-2023 verwachte financieel resultaat per 31-12 van het eindjaar van het project. Kortom het verwachte resultaat aan het einde van het project (zie ook begrippenlijst).

Het onderdeel winst- en verliesneming geeft het saldo weer van de historische winst- en verliesnemingen in het project ten gunste of ten laste van de Algemene Reserve. Het beleid binnen de gemeente Steenwijkerland is dat enerzijds (tussentijds) winst kan worden genomen bij winstgevende projecten en anderzijds worden verliezen bij verliesgevende projecten direct genomen c.q. 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 1-1-2023. 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 1-1-2023 (zie ook begrippenlijst).

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

2 | Meerjaren Begroting Grondexploitatie 2024 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 1-1-2023 en heeft zowel betrekking op de jaarrekening 2022 als de Programmabegroting 2024-2027.

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 2023 e.v. is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2023. In het kader van de actualisatie van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten – en opbrengsten 2022 zijn verwerkt in de grondexploitatie;
- De restringeringen van de kosten en opbrengsten voor 2023 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 1-1-2023. Het verwachte resultaat is altijd een 'best estimate' op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

2.3 (Beleids)kaders

De belangrijkste beleidskaders voor de MBG zijn:

• Nota Grondbeleid 2020-2024

Het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland is verwoord in de *Nota Grondbeleid 2020-2024*. Deze nota is op 17 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is voor een periode van 4 jaar vastgesteld. Conform deze nota zal de gemeente Steenwijkerland de komende jaren een faciliterend grondbeleid voeren, tenzij vanwege volkshuisvestings- en economische redenen actief grondbeleid gewenst is. Voor verdere inhoud van het grondbeleid wordt verwezen naar de *Nota Grondbeleid 2020-2024*.

11

• 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 2023-2027 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 Companen. 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 natuur- bescherming. 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) over- belaste delen van Natura 2000-gebieden gelijk blijft of afneemt. Per medio 2023 verleent de provincie nog steeds geen vergunning voor het opkopen van bestaande stikstofrech- ten om daarmee nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast heeft het kabinet nieuw beleid bekendgemaakt, waarin aangegeven wordt dat de stikstofuitstoot fors moet worden teruggedrongen. In opdracht van het Rijk dienen de provincie een plan op te stellen hoe de beperking van de stikstofuitstoot gerealiseerd gaat worden. Medio 2023 heeft de provincie Overijssel haar plan ingediend.

• Omgevingswet

De inwerkingtreding van de Omgevingswet is (opnieuw) uitgesteld tot 1 januari 2024. 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 is er in de gemeente Steenwijkerland ook behoefte ook ruimte voor natuur, economie en recreatie & toerisme. Daarnaast wordt ingezet op meer 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 man- kracht zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen het afgelopen jaar exponentieel gestegen. Het vinden van een aannemer is lastig. Een deel van de kopers raakt in de pro- blemen door de gestegen rente en met name starters hebben moeite om de financiering van een nieuwbouwwoning rond te krijgen.

2.5 Parameters

In kader van het MBG 2023 e.v. zijn de volgende parameters van belang:

• Kostenstijging in 2023	3,5%
• Kostenstijging in 2024	3,0%
• Kostenstijging in 2025 e.v.	2,0%
• Opbrengstenstijging	1,5%
• Rekenrente	0,75%
• Discontovoet	2,0%

Voor de gemeentelijke grondexploitaties worden (voor de kosten en de opbrengsten) afwijkende indexen gehanteerd ten opzichte van de programmabegroting (2024-2027) van de gemeente. 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 civiel- technische 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)bitumenn.

De gemiddelde GWW-index over de afgelopen 10 jaar is 2,5% (zie tabel 1). Na de forse kostenstijgingen in 2022 wordt ook voor 2023 en 2024 nog rekening gehouden met boven- gemiddelde stijgingen (respectievelijk 3,5% en 3,0%). De GWW-kosten stijgen hard doordat de prijzen van grondstoffen en materiaal onder druk staan. Bovendien is er blijvend sprake van een tekort aan geschikt personeel. Inmiddels (2023) zijn de kostenstijgingen wel minder hoog en gelden voor sommige productgroepen (zoals energie) zelfs prijsdalingen. Voor de langere termijn, vanaf 2025, wordt daarom weer uitgegaan van een gemiddelde (historische) kostenstijging van 2,0%.

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

JAAR	GEMIDDELDE 10 JAAR	(%)
2013	2,8	1,7
2014	2,6	2,0
2015	2,2	1,0
2016	1,7	1,2
2017	1,7	2,3
2018	1,5	3,5
2019	1,8	1,4
2020	1,8	2,6
2021	1,8	2,2
2022	2,5	7,2

Opbrengstenstijging

Er is in Nederland geen database beschikbaar waarin de prijsontwikkeling van bouwgrond wordt bijgehouden. In de gemeente Steenwijkerland wordt de parameter opbrengstenstijging gewoonlijk gebaseerd op het langjarig gemiddelde van de Consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Op dit moment hanteren we in de grondexploitatie een parameter opbrengstenstijging van 1,5%. Het gemiddelde van de CPI in de afgelopen 10 jaar bedraagt circa 2,4% (zie tabel 2). Voor de komende begrotingsperiode (MBG 2024-2027) wordt de parameter opbrengstenstijging van 1,5% geconsolideerd.

¹⁾ Gebaseerd op notitie parameters d.d. 1-2-2023

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

JAAR	CPI	JAARMUTATIE CPI (%)
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
2022	121,4	10,0
gemiddelde (10-jaarsgemiddelde)		2,4

Rekenrente

Het rentepercentage dat wordt doorberekend aan de grondexploitatie voor 2023 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 grondexploitatie 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 grondexploitatie constant 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 1-1-2023 (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)

		NCW 1-1-2022	NCW 1-1-2023	VERSCHIL	EINDJAAR
WONINGBOUW ONDERHANDEN					
5	Woldmeenthe	- 1.396.000	- 1.266.000	+ 130.000	2032
15	Heetveld	-	- 18.000	- 18.000	2023
19	Noordwal West	- 106.000	- 27.000	+ 79.000	2024
27	Ossenzijl Hoofdstraat	- 58.000	- 56.000	+ 2.000	2025
36	Kornputkwartier	- 342.000	- 256.000	+ 86.000	2032
44	Oosterbroek Oldemarkt	-	- 80.000	- 80.000	2025
46	Willemsoord	- 220.000	- 135.000	+ 85.000	2027
52	Giethoorn Noord fase 1 en 2	- 402.000	- 319.000	+ 83.000	2025
58	Blokzijl Noordermaten	- 34.000	- 21.000	+ 13.000	2024
61	Kuinre Overhavendijk	-	-	-	2027
66	Molenkampen III	- 93.000	- 61.000	+ 32.000	2025
68	Scheerwolde	- 29.000	- 153.000	- 124.000	2025
69	Blokzijl Noordermaten fase 4	n.v.t.	- 115.000	-115.000	2031
Totaal Woningbouw onderhanden		- 2.680.000	2.507.000	173.000	
BEDRIJVENTERREINEN ONDERHANDEN					
11	Oostermeentherand	- 443.000	- 815.000	- 372.000	2027
29	Ossenzijl v.d. Veenweg	- 85.000	- 82.000	+ 3.000	2024
38	Hooidijk Zuid	- 54.000	- 51.000	+ 3.000	2023
41	Scheepsdiep/Kanaalweg Blokzijl	- 163.000	- 115.000	+ 48.000	2025
42	Mr. Z. ter Steghestraat	- 13.000	- 70.000	- 57.000	2026
57	Novac	-	-	-	2023
63	Oldemarkt Boterberg Zuid	- 92.000	- 83.000	+ 9.000	2038
67	Weg van Rollecate	-	-	-	2025
Totaal bedrijventerreinen onderhanden		- 850.000	- 1.216.000	- 366.000	
Totaal					
		- 3.530.000	- 3.723.000	- 193.000	

In tabel 3 zijn de 'netto-grondexploitatieresultaten' per 1-1-2023 weergegeven, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de 'netto-grondexploitatieresultaten' per 1-1-2022. 'Netto-grondexploitatieresultaat' 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-grondexploitatieresultaat' (zie ook paragraaf 2.9 winst- en verliesnemingen). Het verwachte resultaat op startwaarde NCW per 1 januari 2023 van alle grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen bedraagt circa € 3,7 miljoen voordelig. Ter vergelyk: het resultaat op startwaarde per 1 januari 2023 bedroeg circa € 3,5 miljoen voordelig. Dat is een toename van het verwachte resultaat met circa € 0,2 miljoen.

Per saldo is er sprake van een toename van het resultaat grondbedrijf (lees: alle grond-exploitaties bij elkaar opgeteld). Deze toename betreft het saldo van verbeterde resultaten van de grondexploitaties (voor winstneming totaal circa € 0,9 mln), minus de winstneming (circa € 0,8 mln), plus het resultaat van het in exploitatie genomen Noordermaten fase 4 (NCW 1-1-2023 + € 0,1 mln).

Er zijn overigens geen grondexploitaties met netto verliesgevende resultaten per 1-1-2023, aangezien verwachte verliezen bij de jaarrekening direct worden genomen en verwerkt in de 'netto-grondexploitatieresultaten'.

2.7 Boekwaardeverloop

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

16

	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 fase 1 en 2	-389.000	43.000	1.093.000	372.000	-	-1.067.000
58 Blokzijl Noordermaten fase 3 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
69 Blokzijl Noordermaten fase 4	10.958.000	909.000	5.429.000	468.000	15.000	6.891.000
Subtotaal woningbouw	6.891.000	1.428.000	3.334.000	-829.000	-19.000	5.794.000
BEDRIJVENTERREINEN						
11 Oostermeentherand	-474.000	-3.000	-	26.000	-	-503.000
29 Ossenzijl v.d.Veenweg	7.000	6.000	-	-	-	13.000
38 Hooijdijk-Zuid	-650.000	-4.000	-	32.000	-	-687.000
41 Scheepsdiep/Kanaalweg	-315.000	2.000	278.000	-31.000	-	-561.000
42 Mr.Z.ter Steghestraat	123.000	7.000	214.000	-	-	-85.000
57 Novac	-30.000	-	-	-	-2.000	-32.000
63 Oldemarkt Boterberg Zuid	750.000	12.000	297.000	-	-	466.000
67 Weg van Rollecate Vollenhove	29.000	2.000	-	-	-5.000	25.000
Subtotaal industrieterreinen	-560.000	22.000	789.000	27.000	-7.000	-1.364.000
Totaal	6.331.000	1.450.000	4.123.000	-802.000	-26.000	4.430.000

In tabel 4 wordt het boekwaarde-overzicht per 1-1-2023 weergegeven. Deze tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2022 inzichtelijk. Gerealiseerde kosten leiden tot een toename van de boekwaarde, terwijl gerealiseerde opbrengsten leiden tot een afname van de boekwaarde.

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

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

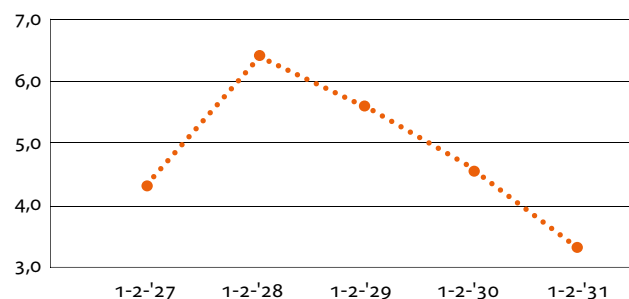
De boekwaarde per 1-1-2022 (jaarrekening 2021) bedroeg circa € 6,3 miljoen. In 2022 is circa € 1,5 miljoen aan kosten gemaakt en € 4,1 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Per saldo leidt dit tot een afname van de boekwaarde met circa € 2,7 miljoen. Daarnaast is per saldo circa € 0,8 miljoen winst genomen. Per saldo bedraagt de totale afname van de boekwaarde in 2022 circa € 1,9 miljoen. De boekwaarde per 1-1-2023 komt hierdoor uit op circa € 4,4 miljoen.

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

TABEL 5. PROGNOSE BOEKWAARDE 2023 E.V.

PEILDATUM	BOEKWAARDE
1-1-2023	4,33
1-1-2024	6,40
1-1-2025	5,60
1-1-2026	4,61
1-1-2027	3,27

PROGNOSE BOEKWAARDE 2023 E.V.



De prognose van de boekwaarde-ontwikkeling voor de komende begrotingsperiode 2024-2027 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 1-1-2023. De verwachte toename van de boekwaarde 1-1-2024 heeft te maken met de toevoeging van Noordermaten fase 4 aan de projectenportefeuille en verwachte winstnemingen bij de jaarrekening 2023.

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 fase 3 - Blokzijl
- 10 | Overhavendijk - Kuinre
- 11 | Molenkampen III - St. Jansklooster
- 12 | Scheerwolde - Scheerwolde
- 13 | Noordermaten fase 4 - B;okzijl

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 zijn in totaal circa 489 woningen gerealiseerd, 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 1-1-2023 moeten nog de gronden onder 4 woon-werk kavels en 2 kantoorlocaties uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 10.433 m² uitgeefbaar oppervlak. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement	0	0%
rij sociale huur	0	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	6	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	175.000	53%
Openbaar gebied	158.000	47%
Water	-	0%
Totaal	333.000	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Steenwijk	
Project	Woldmeenthe	
Programma	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2032	
Restant looptijd	10 jaar	
Plangebied	33,3 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-64.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	382.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-1.731.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	-53.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2032	-1.543.000	voordelig
Winstnemning / verliesnemning	-5.458.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2032 (correctie winst/verlies)	-7.001.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-1.266.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 64.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 382.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.731.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels ten behoeve van 4 woon-werk locaties en 2 kantoorlocaties.

De rentetoerekening bedraagt circa € 53.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2032 bedraagt circa € 1.543.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 5.458.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2032 circa € 7.001.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 1.266.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Afzet kavels kantoren	75%	€ 360.000	€ 270.000
Afzet kavels woon-werk	50%	€ 1.160.000	€ 580.000

In het project Woldmeenthe vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 850.000,-.

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 waren de 3 kavels al verkocht, waarna het plangebied in 2022 woonrijp is gemaakt. De grondexploitatie kan (per 1-1-2024) worden 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	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	0,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-67.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	48.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	0	
Rentetoerekening 2023 e.v.	-1.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2023	-19.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-26.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-45.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-18.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 67.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 48.000,-. 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 31-12-2023 bedraagt circa € 19.000,- positief. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 26.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 45.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 18.000,- voordelig.

RISICO'S

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

3.1.3 | Noordwal West - Vollenhove

BESCHRIJVING

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

VOORTGANG

Per 1-1-2023 zijn alle kavels verkocht. Het plangebied wordt woonrijp gemaakt waarna de grondexploitatie naar verwachting in 2023 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	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	11,5 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-199.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	171.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	0	
Rentetoerekening 2023 e.v.	-2.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2024	-28.000	voordelig
Winstnemning / verliesnemning	-1.958.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-1.986.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2024 (discontovoet 2%)	-27.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 199.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2023.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 171.000,-. 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 bedragen € 0,- want alle kavels zijn verkocht.

De rentetoerekening bedraagt circa € 2.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 28.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.958.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 1.986.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 27.000,- 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 Kalenbergergracht, 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.

26 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 1-1-2003 geopend en het plan voorziet in de realisatie van 6 twee-onder-een-kapwoningen en 5 vrije kavels.

VOORTGANG

Per 1-1-2023 wordt in de grondexploitatie nog uitgegaan van de beschikbaarheid van 1 kavel voor een particulier vrijstaande woning. Er zal echter nog een vervangend plan worden gemaakt: Betreffende locatie wordt mogelijk ingezet als parkeerplaats. Op een vervangende locatie worden dan mogelijk 2 kavels voor twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd.



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	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	0,57 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2023	-37.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	53.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-75.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	-1.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2025	-60.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-302.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-362.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-56.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 37.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 53.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 75.000,-. 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 31-12-2025 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 31-12-2025 circa € 362.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 56.000,- 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 2023 wordt een herzieningsprocedure opgestart voor fase 4, om circa 50 extra kavels te kunnen realiseren, zodat in het totale plangebied circa 450 woningen gerealiseerd kunnen worden (uitgifte via een aantal ontwikkelende partijen en uitgifte vrije kavels door de gemeente). Het woningbouwprogramma bestaat uit een gevarieerd aanbod van huur- en koopwoningen en uit een diversiteit aan woningtypes. Met de herverkaveling van fase 4 zullen met name veel extra kavels voor rijwoningen beschikbaar komen (indicatie is nu 81 rijwoningen, 22 twee-onder-één-kap koopwoningen en 13 vrijstaand).

VOORTGANG

Per 1-1-2023 moet van het huidige programma nog gronduitgifte plaatsvinden voor 30 sociale huur rijwoningen en 5 vrije kavels. Daarnaast wordt de grondexploitatie dus nog geactualiseerd voor fase 4 (in de tabel hiernaast staat nog het oude programma zoals dat nu nog in de grondexploitatie is opgenomen). De grondexploitatie is al wel met 1 jaar verlengd (2032), waarmee een realistische 10-jaarstermijn voor de verkoop van de kavels in stand blijft.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	30	29%
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	65	63%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	103	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Herontwikkeling/verkoop bestaand	n.t.b.	%
Uitgeefbaar	n.t.b.	%
Verharding	n.t.b.	%
Groen	n.t.b.	%
Totaal	293.050	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Steenwijk	
Project	Kornputkwartier	
Programma	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2032	
Restant looptijd	10 jaar	
Plangebied	29,3 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2023	8.628.000	nadelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	2.985.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-11.468.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	348.000	nadelig
Resultaat EW per 31-12-2032	-313.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	3.740.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2032 (correctie winst/verlies)	3.427.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-256.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 8.628.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 2.656.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 11.468.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 348.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2032 bedraagt circa € 313.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 3.740.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2032 circa € 3.427.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 256.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Milieu: extra kosten a.g.v. verhoogde PFAS waarden	25%	€ 1.865.000	466.250
Energietransitie: extra plankosten	25%	€ 48.000	€ 12.000
BP-wijziging fase 4: extra plankosten	75%	€ 97.000	€ 72.750
Verkoop bestaande woningen Meppelerweg 105/107	25%	€ 171.000	€ 42.750
Herprogrammering fase 4	50%	€ 3.601.000	€ 1.800.500

Het project Kornputkwartier kent met name risico's ten aanzien van bodemverontreiniging en mogelijke herprogrammering als gevolg van een gewijzigde markt. Het totale risico-bedrag is gekwantificeerd op € 2.394.250,-.

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 1-1-2023 zijn alle woonkavels verkocht. De laatste kavel wordt nog in 2023 geleverd. Na de bouw van de opstallen kan het gebied woonrijp worden gemaakt. Dit is voorzien binnen de huidige resterende looptijd van het project (nog 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	1	100%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	1	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	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	2,56 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-437.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	450.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-104.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	-7.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2025	-84.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	93.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	9.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-80.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 437.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 450.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 104.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 7.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt € 84.000,-. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 93.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 9.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt € 80.000,-.

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 1-1-2023 moeten nog de gronden onder 6 sociale huurwoningen uitgegeven worden (1.294 m²). Van de in 2022 verkochte 6 particuliere kavels moet nog 1 kavel geleverd worden (512 m², kavel vrijstaande woning). Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	6	86%
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	14%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	7	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	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2027	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	19,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-307.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	318.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-166.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	-10.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2027	-149.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-228.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2027 (correctie winst/verlies)	-377.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-135.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 307.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 318.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken inclusief plankosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 166.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 10.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2027 bedraagt circa € 149.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 228.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2027 circa € 377.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 135.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Sociale investeringsopgave: BP-wijziging	5%	€ 28.000	€ 1.400
Looptijdverlenging i.r.t afzet kavels	25%	€ 20.000	€ 5.000

In het project Willemsoord vormt met name de sociale investeringsopgave een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 6.400,-.

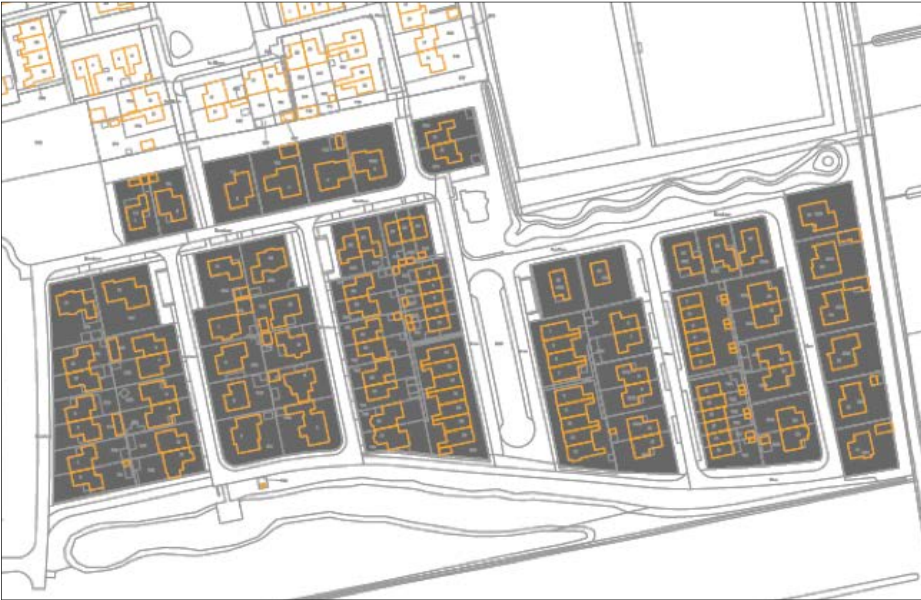
3.1.8 | Giethoorn Noord - Giethoorn

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 1-1-2023 zijn alle kavels uitgegeven. Het woonrijp maken van het gebied wordt in 2023 afgerond.



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	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	7,28 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2023	-812.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	473.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	0	
Rentetoerekening 2023 e.v.	-15.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2025	-338.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.847.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-2.185.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-319.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 812.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 473.000,- Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 15.000,- positief op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 338.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.847.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 2.185.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 319.000,- voordelig.

RISICO'S

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

3.1.9 | Noordermaten fase 3 - 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 fase 3 zijn worden door de gemeente vrije kavels uitgegeven voor twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen. Fase 3 omvat de realisatie van 81 kavels en daarnaast is er 0,2 hectare gereserveerd voor bijzondere doeleinden.

Ook voor Fase 4 is inmiddels in voorbereiding en is er (per 1-1-2023) een concept-grondexploitatie opgesteld (zie elders in deze rapportage).

VOORTGANG

Per 1-1-2023 zijn alle kavels in fase 3 uitgegeven. Het woonrijp maken van het gebied wordt in 2023 afgerond.



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	0	0%
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	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	8,4 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-306.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	283.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	0	
Rentetoerekening 2023 e.v.	-4.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2024	-22.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-230.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-252.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-21.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 306.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 283.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

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

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

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 bedraagt circa € 22.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 230.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 252.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 21.000,- voordelig.

RISICO'S

Voor het project Noordermaten fase 3 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 naoorlogs woonwijkje. In 2005 is begonnen aan de nieuwbouwwijk Overhavendijk ten zuiden van Kuinre. De ontwikkeling bestaat uit twee fases. Fase 1 ten zuiden van het Kuinderdiep is gerealiseerd. Fase 2 moet nog tot ontwikkeling komen (zie onderstaand figuur).

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	n.t.b.	%
Verharding	n.t.b.	%
Groen	n.t.b.	%
Water	n.t.b.	%
Totaal	21.800	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Kuinre	
Project	Overhavendijk	
Programma	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2027	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	2,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2023	-174.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	245.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-80.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	-4.000	nominaal
Resultaat EW per 31-12-2027	0	
Winstneming / verliesneming	518.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2027 (correctie winst/verlies)	518.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 174.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 245.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

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 31-12-2027 is nihil. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 518.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2027 circa € 518.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 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 zijn 38 kavels gerealiseerd ten behoeve van 15 vrijstaande huizen, 10 twee-onder-een-kappers, twee blokken van 4 rijtjeswoningen en een blok van 5 rijtjeswoningen. Op 21 maart 2017 is, 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	0	0%
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	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1,7 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-491.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	419.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	0	
Rentetoerekening 2023 e.v.	-8.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2025	-65.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-298.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-363.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-61.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 491.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 419.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

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

De rentetoerekening bedraagt circa € 8.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 65.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 298.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 363.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 61.000,- 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 12 woningen in de vormen twee-onder-een-kap of vrijstaand.

42 VOORTGANG

Het eerdere bouwprogramma van 8 geschakelde sociale huurwoningen opgenomen was al terug gegeven door de woningcorporatie. Het volledige aanvullende programma wordt opnieuw ingerekend zodra er duidelijkheid is over verkaveling en programmering. Vooralsnog wordt per 1-1-2023 in de grondexploitatie rekening gehouden met 5 woonkavels (voor 3 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-één-kapwoningen). Deze 5 kavels worden medio 2023 middels loting verkocht. Het totale oppervlak van deze 5 kavels bedraagt 3.515 m².



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	0	0%
rij huur	0	0%
rij koop	0	0%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	2	40%
2 onder 1 kap koop projectmatig	0	0%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	3	60%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	5	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	10.299	100%
Openbaar	-	0%
Totaal	10.299	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Scheerwolde	
Project	Scheerwolde	
Programma	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	60.000	nadelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	162.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-384.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2025	-162.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-244.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	-406.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-153.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 60.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 162.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 384.000,-. 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 31-12-2025 bedraagt circa € 162.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 244.000,-. Hiervoor gecorrigeerd be

RISICO'S

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

3.1.13 | Noordermaten fase 4 - Blokzijl

BESCHRIJVING

Ten zuidoosten van de kern Blokzijl is de woningbouwontwikkeling Noordermaten fase 4 gepland. De nieuwe woonwijk vormt een vervolg op de fasen 1, 2 en 3 van de bestaande woonwijk Noordermaten. In het nieuwe woningbouwgebied is een gevarieerd woningbouwprogramma beoogd (rij sociale huur en koop, geschakeld voor senioren, twee-onder-één-kap en vrijstaand). In fase 4 zullen 80 kavels gerealiseerd worden.

44 VOORTGANG

Per 1-1-2023 is de 1e fase (het zuidoostelijk deel, circa 30% van het plangebied) opgehoogd. De planontwikkeling is nog gaande en het definitieve woningbouwprogramma en de definitieve verkaveling moeten nog worden vastgesteld. Ook loopt er nog discussie voor een eventuele schoollocatie (waarvoor dan nog een bestemmingsplanwijziging nodig is).



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN WONINGBOUW	AANTAL	%
appartement sociale huur	0	0%
appartement huur	0	0%
appartement koop	0	0%
rij sociale huur	18	23%
rij huur	8	10%
rij koop	13	16%
2 onder 1 kap huur	0	0%
2 onder 1 kap koop particulier	0	0%
2 onder 1 kap koop projectmatig	24	30%
vrijstaand huur	0	0%
vrijstaand koop particulier	17	21%
vrijstaand koop projectmatig	0	0%
Totaal	80	100%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	19.845	42%
Verharding	6.158	13%
Groen	14.717	32%
water	6.050	13%
Totaal	46.769	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Blokzijl	
Project	Noordermaten Blokzijl	
Programma	Woningbouw	
Portefeuillehouder	Melvin Smit	
Verwacht eindjaar	2031	
Restant looptijd	9 jaar	
Plangebied	4,7 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	429.000	nadelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	3.438.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-4.082.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	28.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2031	-137.000	voordelig
Winstnemering / verliesnemering	0	
Resultaat EW per 31-12-2031 (correctie winst/verlies)	-137.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-115.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 429.000,- negatief. Het betreft alleen gerealiseerde kosten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 3.438.000,-. Dit betreft nog bijna alle kosten voor het bouw- en woonrijp maken inclusief plankosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 4.082.000,-. Dit betreft alle nog te realiseren grondopbrengsten.

De rentetoerekening bedraagt circa € 28.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2031 bedraagt circa € 137.000 voordelig. Hierbij is nog geen winst of verlies ingerekend. Het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2031 bedraagt derhalve circa € 137.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 115.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Vertraging a.g.v. stikstofproblematiek	25%	€ 153.000	€ 38.250
Afzet huidige programmering: afwaardering grondprijs	50%	€ 358.000	€ 179.000

In het project Noordermaten fase 4 vormt met name de sociale investeringsopgave een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 217.250,-.

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 1-1-2023 is ook de laatste bedrijfskavel (4.410 m2) verkocht. Deze wordt in 2023 geleverd. Het plangebied is bouwrijp gereed, maar aandachtspunt is nog het opgebrachte grond op de laatste kavel en een mogelijke verontreiniging.



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	Werk en Economie	
Portefeuillehouder	Bram Harmsma	
Verwacht eindjaar	2027	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	13,38 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-503.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	50.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-375.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	-4.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2023	-832.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-1.319.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-2.151.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-815.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 503.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

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

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 375.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavel.

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

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 bedraagt circa € 832.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 1.319.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 2.151.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 815.000,- voordelig.

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 1-1-2023 moet nog 1.407 m² woon-werk kavel verkocht worden. Het gaat om een restkavel. Het plangebied is bouwrijp gereed.



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	Werk en Economie	
Portefeuillehouder	Bram Harmsma	
Verwacht eindjaar	2024	
Restant looptijd	2 jaar	
Plangebied	0,1 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	13.000	nadelig
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	22.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	-120.000	nominaal
Rentetoerekening 2022 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2023	-86.000	voordelig
Winstnemning / verliesnemning	-8.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-94.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-82.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 13.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 22.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 120.000,-. 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 € 86.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 8.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2024 circa € 94.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 82.000,- voordelig.

RISICO'S

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

PROJECTRISICO'S	KANS	GEVOLG	RISICO
Afzet restkavel	75%	€ 113.000	€ 84.750

In het project Burgemeester van der Veenweg vormt met name de afzet een risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 84.750,-.

3.2.3 | Hooidijk-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 Hooidijk gerealiseerd. Het terrein wordt ook wel bedrijventerrein Dolderkanaal-Hooidijk genoemd. Het bedrij-
venterrein is voor een gedeelte bestemd voor moderne gemengde bedrijvigheid en voor volumineuze detailhandel. Langs de Tukseweg, Hooidijk en Ruxveenseweg geldt een repre-
sentatieve zone (de zogenaamde zichtlocaties). In het bestemmingsplan zijn de beeldkwali-
teitseisen planologisch-juridisch vastgelegd.

VOORTGANG

Per 1-1-2023 zijn alle kavels verkocht. In 2023 vinden nog de laatste woonrijpwerkzaamheden plaats, waarna het project (per 1-1-2024) kan worden afgesloten.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	-	0%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	-	0%
RUIMTEGEBRUIK		
OMSCHRIJVING	AANTAL (M²)	%
Uitgeefbaar	114.828	75%
Verharding	11.664	7,5%
Groen	12.193	8%
Water	14.630	9,5%
Totaal	153.315	100%
PROJECTGEGEVENS		
OMSCHRIJVING		
Kern	Steenwijk	
Project	Bedrijventerrein Hooidijk-Zuid	
Programma	Werk en Economie	
Portefeuillehouder	Bram Harmsma	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	15 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2023	-687.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	639.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	0	
Rentetoerekening 2023 e.v.	-5.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2023	-52.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-425.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2023 (correctie winst/verlies)	-477.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-51.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 687.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 639.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

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 31-12-2023 bedraagt circa € 52.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 425.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2023 circa € 477.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 51.000,- voordelig.

RISICO'S

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

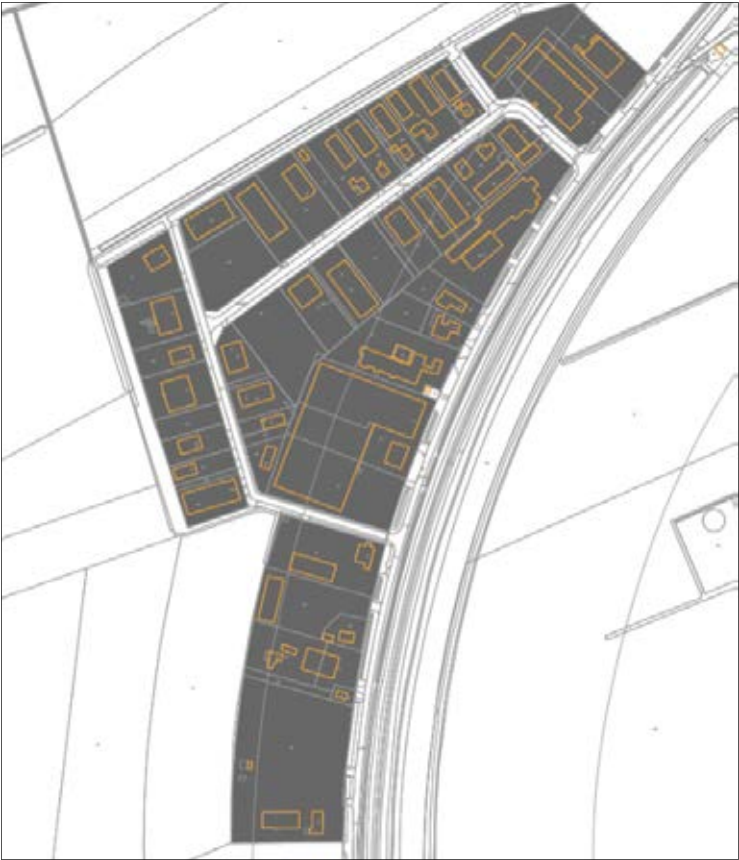
3.2.4 | Scheepsdiep/Kanaalweg - Blokzijl

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 1-1-2023 zijn alle bedrijfskavels verkocht. Het gebied kan woonrijp worden gemaakt, waarna de grondexploitatie (per 1-1-2024) kan worden afgesloten.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	0	0%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	0	0%
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	Werk en Economie	
Portefeuillehouder	Bram Harmsma	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	5,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-561.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	434.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	0	
Rentetoerekening 2022 e.v.	-9.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2024	-122.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	-443.000	winst
Resultaat EW per 31-12-2024 (correctie winst/verlies)	-565.000	voordelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-115.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 561.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 434.000,-. 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 € 9.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2025 bedraagt circa € 122.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds genomen winst van circa € 443.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 565.000,- voordelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 115.000,- voordelig.

RISICO'S

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

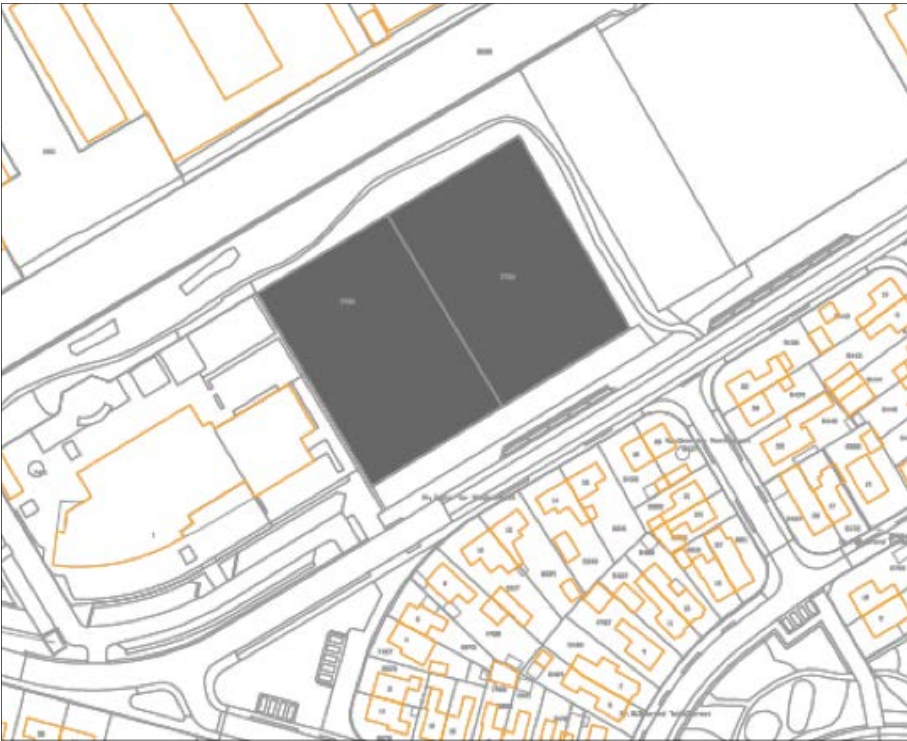
3.2.5 | Concrelit - Steenwijk

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.

56 VOORTGANG

In 2022 zijn de laatste twee bedrijfskavels verkocht, waarvan nog één kavel (2.250 m²) moet worden geleverd. Het plangebied is bouwrijp gereed. Als de bouw van de opstallen is afgerond kan (in 2024) het gebied woonrijp worden gemaakt (met name inrichting groenzone).



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels	2.250	100%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	2.250	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	Werk en Economie	
Portefeuillehouder	Bram Harmsma	
Verwacht eindjaar	2026	
Restant looptijd	5 jaar	
Plangebied	1,8 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2023	-85.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	182.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-175.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	-3.000	voordelig
Resultaat EW per 31-12-2026	-76.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	583.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2026 (correctie winst/verlies)	-507.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	-70.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 123.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 182.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 175.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 3.000,- voordelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2026 bedraagt circa € 76.000,- voordelig. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 583.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2026 circa € 507.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 70.000,- voordelig.

RISICO'S

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

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

VOORTGANG

Per 1-1-2023 zijn alle kavels verkocht. De woonrijp werkzaamheden zijn bijna afgerond (nog aandacht voor waterafvoer). De grondexploitatie kan (per 1-1-2024) worden 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	Werk en Economie	
Portefeuillehouder	Bram Harmsma	
Verwacht eindjaar	2023	
Restant looptijd	1 jaar	
Plangebied	6 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€) *	
Boekwaarde per 1-1-2022	-32.000	voordelig
Nog te realiseren kosten 2022 e.v.	32.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2022 e.v.	0	
Rentetoerekening 2022 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2022	0	
Winstneming / verliesneming	620.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2022 (correctie winst/verlies)	620.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 32.000,- positief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 32.000,-. 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 31-12-2023 bedraagt circa € 0,-. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 620.000,- wat ook het werkelijke projectresultaat is op eindwaarde per 31-12-2023.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 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.

VOORTGANG

60 Per 1-1-2023 dient nog 1.802 m2 zichtlocatie en 5.634 m² aan regulier bedrijfskavel uitgegeven te worden. De uitgifte van bedrijfskavels in beide categorieën is evenredig verdeeld per jaar van 2023 tot en met 2029. Tevens is er 15.685 m² grond gereserveerd voor tijdelijk gebruik ten behoeve van zonnepanelen.. De uitgifte van de grond dat tijdelijk in gebruik is als zonnepark, zal vanaf 2034 weer beschikbaar zijn voor uitgifte als bedrijfsgrond. Het plangebied is bouwrijp gereed.



PROGRAMMA		
NOG TE REALISEREN	M²	%
Bedrijfskavels zicht	1.802	8%
Bedrijfskavels niet-zicht	5.634	24%
Tijdelijk gebruik zonnepanelen	15.685	68%
Woon-werk kavels	-	0%
Totaal	23.121	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	Werk en Economie	
Portefeuillehouder	Bram Harmsma	
Verwacht eindjaar	2038	
Restant looptijd	16 jaar	
Plangebied	6 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2023	466.000	nadelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	486.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-1.186.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	40.000	nadelig
Resultaat EW per 31-12-2038	-114.000	voordelig
Winstneming / verliesneming	309.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2038 (correctie winst/verlies)	195.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2022 (discontovoet 2%)	-83.000	voordelig

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 466.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

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

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 1.186.000,-. Het betreft de grondopbrengst uit verkoop van de resterende kavels.

De rentetoerekening bedraagt circa € 40.000,- nadelig op basis van een rekenrente van 0,75%.

Het resultaat op eindwaarde per 31-12-2038 bedraagt circa € 114.000,- 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 € 195.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 83.000,- 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%	€ 564.000	€ 141.000

In het project Boterberg-Zuid vormt de afzet een groot risico. Het totale risicobedrag is gekwantificeerd op € 141.000,-.

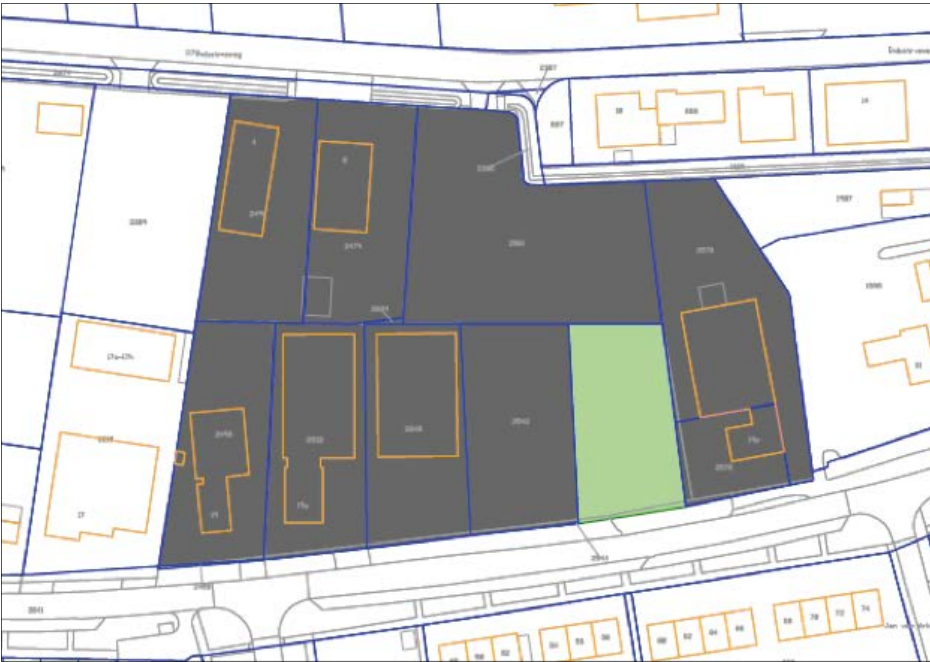
3.2.8 | Weg van Rollecate - Vollenhove

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 Rollecate 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.

62 VOORTGANG

Per 1-1-2023 zijn alle kavels verkocht. Wel moet de laatste woon-werkkavel (1.025 m²) nog worden geleverd in 2023. 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 Rollecate	
Programma	Werk en Economie	
Portefeuillehouder	Bram Harmsma	
Verwacht eindjaar	2025	
Restant looptijd	3 jaar	
Plangebied	1,2 ha	

FINANCIEEL

OMSCHRIJVING	BEDRAG (€)*	
Boekwaarde per 1-1-2023	25.000	nadelig
Nog te realiseren kosten 2023 e.v.	103.000	nominaal
Nog te realiseren opbrengsten 2023 e.v.	-130.000	nominaal
Rentetoerekening 2023 e.v.	0	
Resultaat EW per 31-12-2025	0	
Winstneming / verliesneming	360.000	verlies
Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies)	359.000	nadelig
Resultaat NCW per 1-1-2023 (discontovoet 2%)	0	

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

De boekwaarde per 1-1-2023 bedraagt circa € 25.000,- negatief. Het betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 2022.

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 103.000,-. Het gaat hoofdzakelijk om kosten in het kader van het woonrijp maken inclusief plankosten.

De nog te realiseren opbrengsten bedragen circa € 130.000,-. 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 31-12-2025 bedraagt circa € 0,-. Dat is inclusief de reeds getroffen verliesneming van circa € 360.000,-. Hiervoor gecorrigeerd bedraagt het werkelijke projectresultaat op eindwaarde per 31-12-2025 circa € 359.000,- nadelig.

Het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2023 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
	1-1-2023			1-1-2023	
WONINGBOUW					
05 Woldmeenthe	-1.821.000	-	-258.000	-1.543.000	2032
15 Heetveld	-19.000	-	-	-19.000	2023
19 Noordwal	-124.000	37.000	-95.000	-28.000	2024
27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort	-60.000	-	-	-60.000	2025
36 Kornputkazerne	-313.000	-	-	-313.000	2032
44 Oosterbroek	-84.000	-	-	-84.000	2025
46 Willemsoord	-220.000	-	-68.000	-149.000	2027
52 Giethoorn-Noord 1e en 2e fase	-507.000	372.000	-165.000	-338.000	2025
58 Blokzijl Noordermaten fase 4	-127.000	-27.000	-104.000	-22.000	2024
61 Overhavendijk Kuinre	19.000	-	-	-	2027
66 Molenkampen III	-143.000	41.000	-76.000	-65.000	2024
68 Scheerwolde	-227.000	45.000	-63.000	-162.000	2025
69 Noordermaten fase 4	-137.000	-	-	-137.000	2031
Sub-totaal woningbouw	-3.763.000	-829.000	-19.000	-2.920.000	
BEDRIJVENTERREINEN					
11 Oostermeentherand	-805.000	26.000	-	-832.000	2023
29 Ossenzijl v.d.Veenweg	-86.000	26.000	-	-86.000	2024
38 Hooijdijk-Zuid	-20.000	-	-	-53.000	2023
41 Scheepsdiep/Kanaalweg	-153.000	32.000	-	-122.000	2025
42 Mr.Z.ter Steghestraat	-76.000	-31.000	-	-76.000	2026
57 Novac	2.000	-	-	-	2023
63 Oldemarkt Boterberg Zuid	-114.000	-	-2.000	-114.000	2038
67 Weg van Rollecate Vollenhove	5.000	-	-	-	2025
Sub-totaal industrieterreinen	-1.247.000	27.000	-7.000	-1.283.000	
TOTAAL	-5.010.000	-802.000	-26.000	-1.283.000	

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 2022 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 1-1-2023. Dat is het grondexploitatie resultaat van de herziene grondexploitatie per 1-1-2023 (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.

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 2022 van per saldo circa € 0,80 miljoen.

Na technische verwerking van de te treffen winst en verliezen komt het 'netto-grondexploitatie resultaat' per 1-1-2023 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 winst-

nemingen 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 2022 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 2023-2027 weer-
gegeven.

TABEL 7 | WINSTVERWACHTING BEGROTINGSPERIODE 2023-2027

JAAR	WONINGBOUW	BEDRIJVEN	TOTAAL
2023	467.000	922.000	1.389.000
2024	394.000	127.000	521.000
2025	468.000	43.000	511.000
2026	174.000	76.000	250.000
2027	180.000	-	180.000

Tabel 7 laat zien dat van de totaal verwachte winst op EW per 1-1-2023 van circa € 2,8 miljoen in de komende begrotingsperiode 2023-2027 (tussentijds) genomen kan worden ten gunste van Algemene Reserve vrij besteedbaar. Dat komt er op neer dat circa 68% van de totaal verwachte eindwinst per 1-1-2023 in de komende vijf jaren ten gunste kan komen aan de Algemene Dienst.

Let wel, de winstverwachting voor de komende begrotingsperiode 2023-2027 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 1-1-2023. Met andere woorden, de (financiële) voortgang in de projecten verloopt exact zoals we op peildatum 1-1-2023 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.

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	3.468.000
Risicoprofiel grexen bedrijventerreinen	226.000
Kans gelijktijdig optreden	75%
Extra bandbreedte	5%
Risicoprofiel grondbedrijf	2.909.000

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 € 2,9 miljoen. Hiermee is het risicoprofiel hoger dan het risicoprofiel bij de jaarrekening 2022 toen het risicoprofiel circa € 1,8 miljoen bedroeg.

Voor de grondexploitaties van de gemeente Steenwijkerland constateren we dat de projectgebonden risico's zich met name manifesteren aan de opbrengstenkant. Zowel voor woningbouw als voor bedrijventerreinen gaat het dikwijls enkel nog om afzetrisico's. Het toegenomen risicoprofiel heeft grotendeels te maken met mogelijke herprogrammering in de grondexploitatie Kornputkwartier.

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.

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 en 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

69

TABEL 9 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE 2023 E.V.

JAAR	#
2023	13
2024	36
2025	36
2026	22
2027	22
2028	17
2029	17
2030	17
2031	17
2032	7
Totaal	177

In tabel 9 is de verwachte gronduitgifte per 1-1-2023 voor de komende 10 jaar (2023-2032) weergegeven. De verwachting is dat vanuit de gemeentelijke grondexploitaties de gronden onder 205 te realiseren woningen worden uitgegeven. Dat komt neer op een jaarlijks gemiddelde uitgifte van grond onder circa 20 te realiseren woningen. Tegelijkertijd zien we dat het verwachte zwaartepunt van de gronduitgifte zich in 2024 en 2025 bevindt, met een gronduitgifte van 36 kavels per jaar.

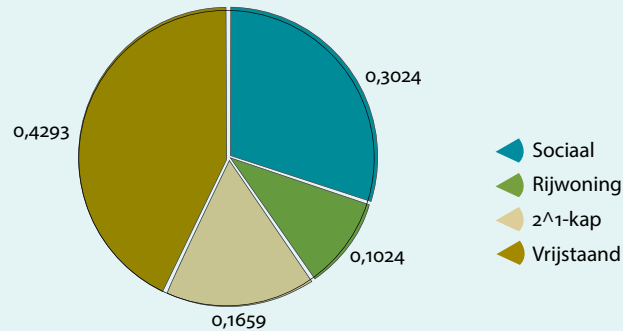
TABEL 10 | TOTALE PROGRAMMA PER PROJECT PER 1-1-2022

KERN	#	%
Woldmeenthe - Steenwijk	0	0,0%
Kornputkwartier – Steenwijk	103	50,2%
Oosterbroek - Oldemarkt	1	0,5%
Noordwal - Vollenhove	0	0,0%
Hoofdstraat – Ossenzijl	1	0,5%
Willemsoord - Willemsoord	7	3,4%
Overhavendijk - Kuinre	8	3,9%
Scheerwolde - Scheerwolde	5	2,4%
Heetveld - St. Jansklooster	0	0,0%
Giethoorn Noord – Giethoorn	0	0,0%
Noordermaten fase 3 – Blokzijl	0	0,0%
Molenkampen III - St. Jansklooster	0	0,0%
Noordermaten fase 4 - Blokzijl	80	39,0%
Totaal	205	100%

Uit tabel 10 blijkt dat circa de helft van het huidige aanbod zich bevindt in het project Kornputkwartier en bijna 40% in het nieuwe (per 1-1-2023) project Noordermaten fase 4. In tabel 11 en figuur 1 is tot slot de gronduitgifte naar uitgiftecategorieën weergegeven.

TABEL 11 | GRONDUITGIFTE NAAR WONINGTYPE 2021-2034

WONINGTYPE	#	%
Sociaal	62	30%
Rijwoning	21	10%
2^1-kap	34	17%
Vrijstaand	88	43%
Totaal	205	100%



Bedrijventerreinen

Op basis van de verwachte regionale behoefte van circa 286-511 hectare voor de jaren 2023 t/m 2040 zijn er afspraken gemaakt met omliggende gemeenten in West Overijssel. De uitbreidingsvraag betreft de verwachte groei van de regionale economie, op basis van de autonome groei van de diverse sectoren en de verwachte bedrijfsmigratie. Voorheen werd de ruimtevraag onderverdeeld naar de individuele gemeenten. In de nieuwe manier van (kwantitatief) programmeren wordt enkel een indicatieve verdeling gemaakt, als handvat voor de regionale gesprekken. Hierbij wordt uitgegaan van een vergelijkbare economische groei, en er wordt geen rekening gehouden met beleidsambities en regionale ruimtelijke ordening. Deze indicatieve verdeling is dan ook geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke plannen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken.

TABEL 12 | UITBREIDINGSVRAAG WEST-OVERIJSSSEL VAN 2023 T/M 2040¹⁾

MARKTSEGMENT	LAAG	HOOG
Campous / Innovatiedistrict	4 ha	11 ha
Gemengd-stedekijk	26 ha	46 ha
Regulier	83 ha	146 ha
Grootschalige productie (> 1 ha)	67 ha	143 ha
Grootschalige productie (> 3 ha)	106 ha	165 ha
Totaal	286 ha	511 ha

¹⁾ Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022, d.d. 19 juni 2019.

TABEL 13 | INDICATIEVE VERDELING UITBREIDINGSVRAAG 2023 T/M 2040, EXCL. VRAAG VANUIT BEDRIJFVIGHEID MET EEN INDIVIDUELE KAVELOMVANG VAN > 3 HECTARE

GEMEENTE	INDICATIEVE , KLEINSCHALIGE VRAAG (IN SCENARIO LAAG EN HOOG)	HARD PLAN-AANBOD ²⁾	PLANNEN OP GROEN
Dalfsen	5 - 11 ha	-	6,0 ha
Deventer	20 - 45 ha	19,14 ha	-
Hardenberg	10 - 30 ha	46,87 ha	16,4 ha
Kampen	10 - 25 ha	14,61 ha	-
Olst-Wijhe	0 - 10 ha	2,55 ha	-
Ommen	0 - 10 ha	4,86 ha	-
Raalte	10 - 20 ha	4,6 ha	3,49 ha
Staphorst	10 - 20 ha	0,28 ha	11,50 ha
Steenwijkerland	10 - 20 ha	18,36 ha	3,5 ha
Zwartewaterland	10 - 30 ha	7,66 ha	22,0 ha
Zwolle	45 - 85 ha	97,62 ha	40,0 ha

²⁾ Programmeringsafspraken Regionale Bedrijventerreinen West Overijssel 2023-2026, d.d. 1 april 2023

Het aanbod bestaat uit particulier aanbod enerzijds en gemeentelijk aanbod anderzijds, gebaseerd op de Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB). Het particuliere aanbod bestaat onder andere uit het aanbod op bedrijventerrein Eeserwold (circa 15 hectare). Het aanbod vanuit de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt per 1-1-2023 circa 4,3 hectare (incl. Boterberg, Oldemarkt). In tabel 14 is de verwachte gronduitgifte bedrijventerreinen voor 2023 e.v. weergegeven.

TABEL 14 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN 2023 E.V.

JAAR	M ²
2023	4.483
2024	4.483
2025	3.779
2026	3.438
2027	3.438
2028	2.106
2029	2.106
2030	1.043
2031	1.043
2032	1.043
2033	0
2034	3.137
2035	3.137
2036	3.137
2037	3.137
2038	3.137
totaal	42.646

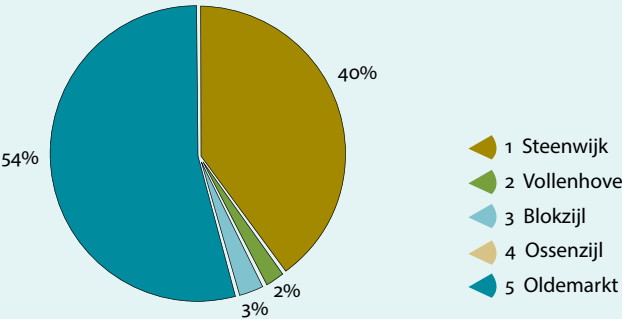
TABEL 15 | ACTUELE AANBOD PER KERN

KERN	M ² KAVEL	%
1 Steenwijk	17.093	40%
2 Vollenhove	1.025	2%
3 Blokzijl	0	0%
4 Ossenzijl	1.407	3%
5 Oldemarkt	23.121	54%
Totaal	23.121	100%

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	10.433	24%
Oostermeentherand	4.410	10%
Hooidijk-Zuid	0	0%
Concrelit	2.250	5%
Novac-terrein	0	0%
Weg van Rollecate	1.025	2%
Scheepdiep/Kanaalweg	0	0%
Burgemeester van der Veenweg	1.407	3%
Boterberg-zuid	23.121	54%
Totaal	42.646	100%

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

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

TABEL 17 | HISTORISCHE GRONDUITGIFTE 2017-2021

	2018	2019	2020	2021	2022
Verkochte m² bedrijventerrein	3.605	8.048	11.640	20.042	13.630

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 ruimtevraag 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.

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.

4.4 | Grondprijzen

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

VOORBEELD:
De grondprijzenbrief 2023, is in het 4e kwartaal van 2022 vastgesteld door het college van B&W. De in de grondprijzenbrief 2023 genoemde grondprijzen zijn verwerkt in de bij de jaarrekening 2022 geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2023.

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW 2023 (€ PER M²)

PROJECT	SOCIAAL	APPARTEMENT	RIJ KOOP	2/1 KAP	VRIJSTAAND
27 Hoofdstraat/Hilligerspoort - Ossenzijl	10.000	-	-	177	175
36 Kornputkwartier – Steenwijk	12.500	-	-	238	257
44 Oosterbroek – Oldemarkt	12.500	-	-	204	204
46 Willemsoord – Willemsoord	10.000	-	-	183	208
61 Overhavendijk (fase 2) – Kuinre	10.000			176	
	eerste 25 m ¹ diepte van de kavel			175	175
	resterende m ² kavel			38	38
De uitgifteprijzen 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	-	85	-
KLEINSCHALIGE BEDRIJVGHEID			
05 Woldmeenthe - Steenwijk	184	-	-
29 Burgemeester Van der Veenweg - Ossenzijl	85	-	-
63 Boterberg-Zuid – Oldemarkt	20.000 ¹	55	51
67 Weg van Rollecate – Vollenhove	127	-	776
KANTORENLOCATIES			
05 Woldmeenthe – Steenwijk	-	-	126
42 Mr. Z. ter Steghestraat - Steenwijk	-	-	97
De uitgiftepreizen 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 21 grondexploitatieprojecten per 1-1-2023, waarvan 13 grondexploitaties woningbouw en 8 grondexploitaties bedrijventerreinen.

GROOTBOEKNUMMER	OMSCHRIJVING	KERN	TYPE	PROJECTLEIDER
98310500	Woldmeenthe	Steenwijk	W	René Binnenmars
98311100	Oostermeentherand	Steenwijk	B	René Binnenmars
98311500	Heetveld	Heetveld	W	Jan Mulder
98311900	Noordwal (fase 3)	Vollenhove	W	Henk Kloosterman
98312700	Ossenzijl: hoofdstraat/Hilligerspoortweg	Ossenzijl	W	Jan Mulder
98312900	Ossenzijl: Burg van der Veenweg	Ossenzijl	B	Jan Mulder
98313600	Terrein Kornputkazerne	Steenwijk	W	René Binnenmars
98313800	Bedrijventerrein Hooijdijk-Zuid	Steenwijk	B	René Binnenmars
98314100	Bedrijventerrein Scheepsdiep Blokzijl	Blokzijl	B	Jan Mulder
98314200	Locatie Concrelit	Steenwijk	B	René Binnenmars
98314400	Woningbouw Oldemarkt / Oosterbroek	Oldemarkt	W	Jan Mulder
98314600	Willemsoord	Willemsoord	W	Henk Kloosterman
98315200	Giethoorn – Noord	Giethoorn	W	Jan Mulder
98315700	Novac	Steenwijk	B	René Binnenmars
98315800	Blokzijl Noordermaten	Blokzijl	W	Jan Mulder
98316100	Overhavendijk	Kuinre	W	René Binnenmars
98316300	Oldemarkt Boterberg-Zuid Industrierrein	Oldemarkt	B	Jan Mulder
98316600	Molenkampen III Sint Jansklooster	Sint Jansklooster	W	Henk Kloosterman
98316700	Locatie Weg van Rollegate Vollenhove	Vollenhove	B	Jan Mulder
98316800	Grondexploitatie Scheerwolde	Scheerwolde	W	Jan Mulder
98316900	Noordermaten (fase 4)	Blokzijl	W	Jan Mulder

¹ Lijst met vastgestelde grondexploitaties (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).

76

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

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..

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 2023

www.steenwijkerland.nl

