

**Meerjarenbegroting**  
**Grondexploitatie 2025 e.v.**  
Bijlage bij Programmabegroting 2026-2029

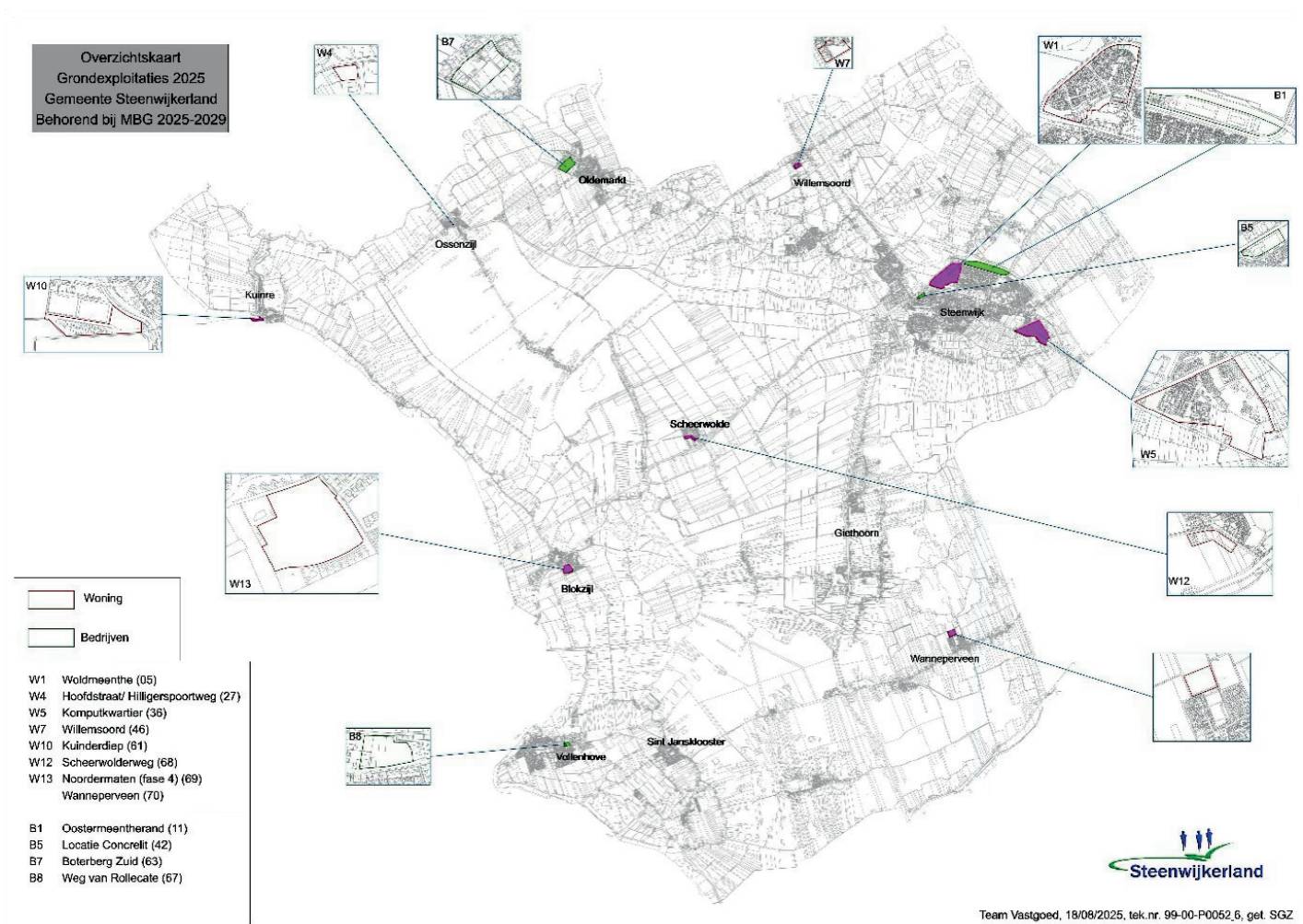


# Inhoud

|                                                               |           |                                         |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Overzichtskaart</b>                                        | <b>4</b>  | <b>4 Bijlagen</b>                       | <b>26</b> |
| <b>Begrippenlijst/Definities</b>                              | <b>9</b>  | <b>4.1 Winst- &amp; verliesnemingen</b> | <b>26</b> |
| <b>1 Inleiding</b>                                            | <b>7</b>  | <b>4.2 Risicoprofiel</b>                | <b>28</b> |
| 1.1 Doel                                                      | 7         | <b>4.3 Prognose gronduitgifte</b>       | <b>29</b> |
| 1.2 Afbakening                                                | 7         | <b>4.4 Grondprijzen</b>                 | <b>31</b> |
| 1.3 Link bestuurlijke programma's                             | 7         | <b>4.5 Projectenportefeuille</b>        | <b>35</b> |
| 1.4 Leeswijzer                                                | 7         | <b>4.6 BBV</b>                          | <b>36</b> |
|                                                               |           | <b>4.7 Vpb</b>                          | <b>36</b> |
|                                                               |           | <b>4.8 Informatiegevoeligheid</b>       | <b>37</b> |
| <b>2 Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2024 e.v. (MBG)</b> | <b>9</b>  |                                         |           |
| 2.1 MBG in de P&C-cyclus                                      | 9         |                                         |           |
| 2.2 Werkwijze                                                 | 9         |                                         |           |
| 2.3 (Beleids)kaders                                           | 9         |                                         |           |
| 2.4 Actuele ontwikkelingen                                    | 10        |                                         |           |
| 2.5 Parameters                                                | 11        |                                         |           |
| 2.6 Resultaat                                                 | 12        |                                         |           |
| 2.7 Boekwaardeverloop                                         | 13        |                                         |           |
| <b>3 Projectrapportage</b>                                    | <b>14</b> |                                         |           |
| <b>3.1 Grondexploitatie Woningbouw</b>                        | <b>14</b> |                                         |           |
| 3.1.1 Woldmeenthe - Steenwijk                                 | 14        |                                         |           |
| 3.1.2 Hoofdstraat/Hilligerspoort - Ossenzijl                  | 15        |                                         |           |
| 3.1.3 Kornputkwartier - Steenwijk                             | 16        |                                         |           |
| 3.1.4 Willemsoord - Willemsoord                               | 17        |                                         |           |
| 3.1.5 Overhavendijk - Kuinre                                  | 18        |                                         |           |
| 3.1.6 Scheerwolde - Scheerwolde                               | 19        |                                         |           |
| 3.1.7 Noordermaten fase 4 - Blokzijl                          | 20        |                                         |           |
| 3.1.8 Wanneperveen                                            | 21        |                                         |           |
| <b>3.2 Grondexploitatie Bedrijventerreinen</b>                | <b>22</b> |                                         |           |
| 3.2.1 Oostermeentherand - Steenwijk                           | 22        |                                         |           |
| 3.2.2 Concrelit - Steenwijk                                   | 23        |                                         |           |
| 3.2.3 oterberg-Zuid - Oldemarkt                               | 24        |                                         |           |
| 3.2.4 Weg van Rollecate - Vollenhove                          | 25        |                                         |           |

## Overzichtskaart grondexploitatieprojecten

4



## Begrippenlijst/Defenities

**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.

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

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

Bouwrijp maken: grond geschikt maken voor uitgifte van gronden voor het beoogde bouwprogramma door het slopen van bestaande opstallen, het opruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen, 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.

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

**Netto contante waarde (NCW):** het resultaat van een project, teruggerekend naar het begin van het jaar van rapportage (1-1-jr). Toekomstige kasstromen zijn gecorrigeerd voor de jaarlijkse rente. Waardeverschillen tussen projecten als gevolg van tijdsverschillen zijn geëlimineerd en de resultaten zijn vergelijkbaar.

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

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

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

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

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

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

6

**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 als 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 volgens BBV-regelgeving direct worden gereserveerd.

**Weerstandsvormogen:** 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: als 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

## 1.1 Doel

De Meerjarenbegroting Grondexploitaties (MBG) 2025 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 1-1-2025. 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 1-1-2025 heeft de gemeente Steenwijkerland 12 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 ervoor te zorgen dat inwoners in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen versterken we ook de toekomstbestendigheid en leefbaarheid in de kernen'. Hiertoe is woningmarktonderzoek gehouden en een woonagenda opgesteld. Een aanzienlijk deel van de behoefte zal worden ingevuld door kaveluitgifte vanuit nieuwe grondexploitaties.

## 1.4 Leeswijzer

Het MBG bestaat uit vier onderdelen:

- 1 Inleiding
- 2 Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2025 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 'macroniveau' 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 1-1-2024                               | -3.837      |           |
|                                                       |             |           |
| Nog te realiseren kosten 2025 e.v.                    | 3.325       |           |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025 e.v.               | -4.144      |           |
| Rentetoerekening 2025 e.v.                            | -29         |           |
|                                                       |             |           |
| Resultaat EW per 31-12-2025                           | -4.785      | Voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | -819        | winst     |
| Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies) | -5.604      | voordelig |
|                                                       |             |           |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -2.452      | voordelig |

\*€ afgerond, duizendtallen;

+ is nadelig

– is voordelig

De boekwaarde per 1-1-2025 betreft het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten van vóór 2025.

De nog te realiseren kosten- en opbrengsten 2025 e.v., betreffen alle kosten en opbrengsten (exclusief kosten- en opbrengstenstijging) die we per 1-1-2025 nog verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project.

De rentetoerekening 2024 e.v. betreft de totale rentelast die we

per 1-1-2025 verwachten in de grondexploitatie tot en met het einde van het project op basis van een rekenrente van 0,60%.

De eindwaarde van de grondexploitatie betreft het per 1-1-2025 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 verliesnemingen 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.

- 8** Winst- en verliesnemingen worden verrekend met de boekwaarde van de grondexploitatie, waarmee het boekhoudkundig onderdeel uitmaakt van de boekwaarde en het financieel resultaat per 1-1-2025. 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 1-1-2025 (zie ook begrippenlijst).

## 2 Meerjarenbegroting Grondexploitaties 2025 e.v. (MBG)

### 2.1 MBG in de P&C-cyclus

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

In dit geval is de MBG gebaseerd op de grondexploitaties per 1-1-2025 en heeft zowel betrekking op de jaarrekening 2024 als de Programmabegroting 2026-2029.

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

### 2.2 Werkwijze

De MBG 2025 e.v. is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2025. In het kader van de actualisatie van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten – en opbrengsten 2024 zijn verwerkt in de grondexploitaties;
- De restringeringen van de kosten en opbrengsten voor 2025 e.v. zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De grondprijzen cf. de Grondprijzenbrief 2025 zijn verwerkt;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente zijn verwerkt;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Dit leidt tot een geactualiseerde waardering van de grondexploitaties per 1-1-2025. 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 2024-2028**  
Het grondbeleid van de gemeente Steenwijkerland is verwoord in de Nota Grondbeleid 2024-2028. Deze nota is december 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Het grondbeleid is voor een periode van 4 jaar vastgesteld. In overeenstemming met deze nota zal de gemeente Steenwijkerland de komende jaren een situationeel grondbeleid voeren, tenzij vanwege volkshuisvestings- en economische redenen actief grondbeleid gewenst is. Voor verdere inhoud van het grondbeleid wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid 2024-2028.
- **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 2023-2027**  
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 diverse ontwikkelingen die ook de grondexploitatieprojecten raken:

### • Stikstof

Op 18 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het intern salderen met ongebruikte stikstofruimte.

Deze uitspraken hebben grote gevolgen voor de verlening van natuurvergunningen voor projecten met stikstofdepositie. Dit raakt diverse sectoren, waaronder industrie, infrastructuur, landbouw en het bedrijfsleven.

De kern van deze uitspraken is dat bij initiatieven intern salderen niet meer mag worden betrokken in de zogenoemde voortoets, dus bij de vraag of een natuurvergunning voor een project nodig is. Intern salderen mag nog wel worden betrokken bij de vraag of een natuurvergunning voor een project kan worden verleend. Omdat intern salderen niet meer in de voortoets mag, is vaker een passende beoordeling en een natuurvergunning van de provincie noodzakelijk. Naar aanleiding van deze uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de provincie Overijssel laten weten nieuwe en lopende natuurvergunningaanvragen voorlopig niet te behandelen en het verlenen van natuurvergunningen tot 1 februari 2026 op te schorten. De enige uitzondering hierop heeft betrekking op veehouders die deelnemen aan de Lbv- regelingen (Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties).

In juli 2025 maakte de provincie Overijssel in een bestuurlijk overleg met verschillende gemeenten echter bekend de procedures voor natuurvergunningverlening ook voor andere ontwikkelingen, waaronder woningbouw en bedrijventerreinen, weer op te starten. Dit onder de voorwaarde dat minimaal 85% van de 'stikstofruimte' wordt afgeroomd. Dit betekent bijvoorbeeld dat voor woningbouwprojecten, waarbij intern moet en kan worden gesaldeerd en waarbij minimaal 85% van de oorspronkelijke stikstofruimte kan worden afgeroomd (en dus maximaal 15% nodig is voor de aanleg/bouw en gebruik van de betreffende woningbouwontwikkeling), natuurvergunningen kunnen worden aangevraagd bij de provincie. De provincie zal vervolgens beslissen of een natuurvergunning verleend kan worden.

### • Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet is in werking getreden op 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 aan 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 de aanhoudende schaarste van bouwmaterialen en mankracht zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen het afgelopen jaar exponentieel gestegen. Het vinden van een aanemer is lastig. Een deel van de kopers raakt in de problemen 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 2025 e.v. zijn de volgende parameters van belang:

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| • Kostenstijging in 2025      | 3,5% |
| • Kostenstijging in 2026      | 3,0% |
| • Kostenstijging in 2027 e.v. | 2,0% |
| • Opbrengstenstijging         | 1,5% |
| • Rekenrente                  | 0,6% |
| • Discontovoet                | 2,0% |

Voor de gemeentelijke grondexploitaties worden (voor de kosten en de opbrengsten) afwijkende indexen gehanteerd ten opzichte van de programmabegroting (2026-2029) 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 civieltechnische kosten zijn de voornaamste kosten binnen de grondexploitaties. De GWW-index is opgebouwd uit de gemiddelde prijsstijgingen en -dalingen van de diverse productgroepen zoals loonkosten, gasolie, elektriciteit, betonproducten, cement, kunststof, (beton)staal en (wegenbouw)bitumen.

De gemiddelde GWW-index over de afgelopen 10 jaar is 2,4% (zie tabel 1). Rekening houdend met de kostenstijging in 2024 van 2,9% wordt er ook voor 2025 en 2026 nog rekening gehouden met bovengemiddelde 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 gecombineerd met hoge loonkosten. Inmiddels (2025) zien we dat de kostenstijgingen wel op een minder hoog niveau liggen dan een aantal jaar geleden. Voor de langere termijn, vanaf 2027, wordt daarom weer uitgegaan van een gemiddelde (historische) kostenstijging van 2,0%.

**TABEL 1 | GWW-INDEX, PROCENTUELE MUTATIE T.O.V. VAN V  
OORGAAND JAAR**

| Jaar | Gemiddelde 10 jaar | Per jaar |
|------|--------------------|----------|
| 2015 | 2,2%               | 1,0%     |
| 2016 | 1,7%               | 1,2%     |
| 2017 | 1,1%               | 2,3%     |
| 2018 | 1,3%               | 3,5%     |
| 2019 | 1,6%               | 1,4%     |
| 2020 | 1,8%               | 2,6%     |
| 2021 | 1,8%               | 2,2%     |
| 2022 | 2,5%               | 7,2%     |
| 2023 | 2,2%               | -0,7%    |
| 2024 | 2,4%               | 2,9%     |

**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 is de Grondprijzenbrief 2025 van gemeente Steenwijkerland voor nieuwe grondexploitaties leidend. Grondopbrengsten welke zijn opgenomen in bestaande grondexploitaties, en waar nog geen overeenkomsten onder liggen, worden geïndexeerd met 1,5% om te kunnen spreken van prijspeil 1-1-2025. Het gemiddelde van de CPI in de afgelopen 10 jaar bedraagt 2,8% (zie tabel 2). Voor de komende begrotingsperiode (MBG 2026-2029) wordt de parameter opbrengstenstijging van 1,5% geconsolideerd.

**TABEL 2 | CONSUMENTENPRIJZEN, PRIJSINDEX (2015=100)**

| Jaar                            | CPI   | Jaarmutatie CPI (%) |
|---------------------------------|-------|---------------------|
| 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%               |
| 2023                            | 126,1 | 3,8%                |
| 2024                            | 130,3 | 3,3%                |
| Gemiddelde (10-jaarsgemiddelde) |       | 2,8%                |

**Rekenrente**

Het rentepercentage dat wordt doorberekend aan de grondexploitaties voor 2025 e.v. is 0,60% op jaarbasis. Fluctuaties in dit percentages zullen structureel optreden, want het wordt afgeleid van het totale investeringsvolume en de samenstelling van de leningenportefeuille.

**Discontovoet**

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

2.6 Resultaat

TABEL 3 | TOTAALOVERZICHT NETTO-GRONDEXPLOITATIERESULTATEN NCW PER 1-1-2025 (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN;  
+ IS NADELIG – IS VOORDELIG)

|                                       |                                 | NCW 1-1-2024 | NCW 1-1-2025 | Verschil  | Eindjaar |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-----------|----------|
| Woningbouw onderhanden                |                                 |              |              |           |          |
| 5                                     | Woldmeenthe                     | - 1.190.000  | - 1.226.000  | - 36.000  | 2032     |
| 27                                    | Ossenzijl Hoofdstraat           | - 58.000     | - 48.000     | + 10.000  | 2025     |
| 36                                    | Kornputkwartier                 | - 123.000    | - 271.000    | - 148.000 | 2028     |
| 46                                    | Willemsoord                     | - 82.000     | - 64.000     | + 18.000  | 2026     |
| 61                                    | Kuinre Overhavendijk            | -12.000      | - 235.000    | - 223.000 | 2028     |
| 68                                    | Scheerwolde                     | - 163.000    | - 89.000     | +74.000   | 2025     |
| 69                                    | Blokzijl Noordermaten<br>fase 4 | -61.000      | - 42.000     | + 19.000  | 2031     |
| 70                                    | Wanneperveen                    | -            | + 42.000     | + 42.000  | 2030     |
| Totaal Woningbouw onderhanden         |                                 | 1.689.000    | 1.933.000    | 244.000   |          |
| Bedrijventerreinen onderhanden        |                                 |              |              |           |          |
| 11                                    | Oostermeentherand               | - 87.000     | - 85.000     | + 2.000   | 2025     |
| 42                                    | Mr. Z. ter Steghestraat         | - 69.000     | - 74.000     | - 5.000   | 2025     |
| 63                                    | Oldemarkt Boterberg Zuid        | - 104.000    | - 354.000    | - 205.000 | 2038     |
| 67                                    | Weg van Rollegate               | - 10.000     | - 6.000      | + 4.000   | 2025     |
| Totaal bedrijventerreinen onderhanden |                                 | 270.000      | 519.000      | 204.000   |          |
| TOTAAL                                |                                 | 1.959.000    | 2.452.000    | 448.000   |          |

In tabel 3 zijn de ‘netto-grondexploitatie-resultaten’ per 1-1-2025 weergegeven, waarbij een vergelijking wordt gemaakt met de ‘netto-grondexploitatie-resultaten’ per 1-1-2024. ‘Netto-grondexploitatie-resultaat’ wil zeggen dat in de jaarrekening getroffen winst- en verliesnemingen onderdeel uitmaken van de gepresenteerde resultaten. De grondslag voor de berekening van de hoogte van de te treffen winst- en verliesnemingen wordt gevormd door het ‘bruto-grondexploitatie-resultaat’ (zie ook paragraaf 2.9 winst- en verliesnemingen).

Het verwachte resultaat op startwaarde NCW per 1 januari 2025 van alle grondexploitaties woningbouw en bedrijventerreinen bedraagt circa € 2.45 miljoen voordelig. Ter vergelijking: het resultaat op startwaarde per 1 januari 2024 bedroeg circa € 1.95 miljoen voordelig. Dat is een toename van het verwachte resultaat met circa € 440 duizend.

Per saldo is er sprake van een toename van het resultaat grondbedrijf (lees: alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld). Deze toename betreft het saldo van alle verlies en winstnemingen van de grondexploitaties inclusief de nieuwe grondexploitatie complex 70 Wanneperveen. De toename is te verklaren omdat vorig jaar de afboeking van het Kornputkwartier, doordat er verkaveling is toegepast, volledig verwerkt was.

Grondexploitatie Wanneperveen heeft een netto verliesgevend resultaat per 1-1-2025, dit komt door de hogere “opstart” kosten voor het bouwrijp maken van het project en latere faseringen van de grondopbrengsten o.a. ook door de stikstof problematiek.

# 2.7 Boekwaardeverloop

TABEL 4. BOEKWAARDE-OVERZICHT PER 1-1-2025 (€ AFGEROND, DUIZENDTALLEN; + IS NADELIG – IS VOORDELIG)

| Complex                                 | boekwaarde<br>per 1-1-2024 | vermeerderingen<br>2024 | verminderingen<br>2024 | winst- en verlies-<br>nemingen | boekwaarde<br>per 31-12-2024 |
|-----------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Woningbouw</b>                       |                            |                         |                        |                                |                              |
| 05 Woldmeenthe                          | 67.899                     | 1.038                   | 0                      | -158.000                       | 226.937                      |
| 27 Ossenzijl Hoofdstraat/Hilligerspoort | -37.026                    | 9.978                   | 0                      | 0                              | -27.048                      |
| 36 Terrein Kornputkazerne               | 4.189.941                  | 266.578                 | 383.218                | 0                              | 4.073.300                    |
| 44 Oosterbroek Oldemarkt                | -303.055                   | 240.384                 | 103.020                | -165.691                       | 0                            |
| 46 Willemsoord uitbreiding              | -187.043                   | 25.823                  | 0                      | 0                              | -161.220                     |
| 61 Overhavendijk Kuinre                 | -156.694                   | 10.473                  | 0                      | 0                              | -146.222                     |
| 68 Scheerwolde                          | 74.311                     | 41.180                  | 270.922                | -147.000                       | -8.432                       |
| 69 Noordermaten (fase 4)                | 656.500                    | 443.015                 | 13.318                 | 0                              | 1.086.197                    |
| 70 Wanneperveen                         | 0                          | 230.211                 | 0                      | 28.000                         | 202.211                      |
| <b>Subtotaal woningbouw</b>             | <b>4.304.831,83</b>        | <b>1.268.679,19</b>     | <b>770.477,63</b>      | <b>-442.691,05</b>             | <b>5.245.724,44</b>          |
| <b>Bedrijventerreinen</b>               |                            |                         |                        |                                |                              |
| 11 Oostmeenthe rand                     | -236.831                   | 1.228                   | 0                      | 0                              | -235.603                     |
| 41 Bedrijventerrein Kanaalweg Blokzijl  | -563.943                   | 159.301                 | 0                      | -404.641                       | 0                            |
| 42 Mr. Z. ter Steghestraat              | -83.383                    | 3.116                   | 175.000                | 0                              | -255.267                     |
| 63 Oldemarkt Boterberg Zuid             | 398.286                    | 9.545                   | 271.269                | 0                              | 136.562                      |
| 67 Weg van Rollecate Vollenhove         | 18.381                     | 4.496                   | 129.794                | 0                              | -106.917                     |
| <b>Subtotaal industrieterreinen</b>     | <b>-467.489</b>            | <b>177.686</b>          | <b>576.063</b>         | <b>-404.641</b>                | <b>-461.225</b>              |
| <b>Totaal gronden in exploitatie</b>    | <b>3.837.342</b>           | <b>1.446.365</b>        | <b>1.346.541</b>       | <b>-847.333</b>                | <b>4.784.499,75</b>          |

13

In tabel 4 wordt het boekwaarde-overzicht per 1-1-2025 weergegeven. Deze tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling in 2024 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 1-1-2025 (jaarrekening 2024) bedroeg circa € 4.79 miljoen. In 2024 is circa € 1.45 miljoen aan kosten gemaakt en € 1.35 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Per saldo leidt dit tot een toename van de boekwaarde met circa € 0.95 miljoen t.o.v. de jaarrekening 2023. De totale winstneming bedraagt € 847.000 (woningbouw € 443.000 en industrieterrein € 404.000) in de jaarrekening 2024.

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

TABEL 5. PROGNOSE BOEKWAARDE 2025 E.V.

| Peildatum | Boekwaarde  |
|-----------|-------------|
| 1-1-2025  | € 4.79 mln  |
| 1-1-2026  | € 1.25 mln  |
| 1-1-2027  | € -1.57 mln |
| 1-1-2028  | € -1.80 mln |
| 1-1-2029  | € -2.95 mln |

De prognose van de boekwaarde-ontwikkeling voor de komende begrotingsperiode 2026-2029 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 1-1-2025. De verwachte afname van de boekwaarde vanaf 1-1-2025 heeft te maken met de toevoeging van het complex Wanneperveen aan de projectenportefeuille afname van de investeringen/ gemaakte kosten en verwachte winstnemingen tot en met 2029 binnen woningbouw.

## 3 Projectenrapportage

### 3.1 Grondexploitatie woningbouw

#### 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.

- 14 Een ander belangrijk uitgangspunt in het ontwerp van de wijk is het duurzaam bouwen.

##### VOORTGANG

Per 1-1-2025 moeten nog bouwrijpe gronden onder 4 woon-werk kavels en 2 kantoorlocaties uitgegeven worden. Dit gaat om in totaal 10.433 m<sup>2</sup> uitgeefbaar oppervlak en is ongeveer 20% van het totale woon/werk programma.

In 2025 is een projectteam gestart om de verkoop van de al jaren braak liggende kavels een nieuwe functie te geven. Er wordt gekeken of de functie wonen voor deze kavels geschikt is en welke woning varianten haalbaar zijn voor deze kavels.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de woonagenda 2022-2026 om voldoende harde plancapaciteit voor koopwoningen te behalen voor Steenwijk.



| PROJECTGEGEVENS    |             |
|--------------------|-------------|
| Omschrijving       |             |
| Kern               | Steenwijk   |
| Project            | Woldmeenthe |
| Programma          | Woningbouw  |
| Portefeuillehouder | Melvin Smit |
| Verwacht eindjaar  | 2032        |
| Restant looptijd   | 8 jaar      |
| Plangebied         | 33,3 ha     |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)* |           |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | 227.000     | nadelig   |
| Nog te realiseren kosten 2025 e.v.                    | 408.000     | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025 e.v.               | -1.980.000  | nominaal  |
| Rentetoerekening 2025 (0.60%)                         | -23.000     | voordelig |
| Resultaat EW per 31-12-2032                           | -1.436.000  | voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | -5.748.000  | winst     |
| Resultaat EW per 31-12-2032 (correctie winst/verlies) | -7.184.000  | voordelig |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -1.226.000  | voordelig |

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

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

| PROJECTRISICO'S                  | KANS | GEVOLG      | RISICO    |
|----------------------------------|------|-------------|-----------|
| Afzet huidige beschikbare kavels | 50%  | € 1.785.000 | € 892.500 |

*Toelichting: op het moment dat er een nieuw woonprogramma bekend is zal er een hercalculatie plaatsvinden van deze grondexploitatie m.b.t. de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de opbrengsten aan de hand van de laatste grondprijzenbrief.*

### 3.1.2 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.

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 1-1-2025 wordt in de grondexploitatie nog uitgegaan van de beschikbaarheid van 1 kavel voor een particulier vrijstaande woning. Deze kavel is moeilijk verkoopbaar omdat een rioolbuis onder een deel van het perceel doorloopt. Hierdoor ontstaat er een vreemde verhouding m.b.t. welk deel van het perceel wel bebouwd mag worden, en welk deel tuin moet blijven. Momenteel wordt er actief geacteerd om tot een oplossing te komen waarbij er percelen en gebouwen van derden in beeld zijn voor een nieuw woonprogramma. Op het moment dat er een akkoord komt zal het perceel in deze grondexploitatie onderdeel gaan uitmaken van het nieuwe woonprogramma en zal er een nieuwe grondexploitatie geopend worden.



| PROJECTGEGEVENS    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Omschrijving       |                            |
| Kern               | Ossenzijl                  |
| Project            | Hoofdstraat/Hilligerspoort |
| Programma          | Woningbouw                 |
| Portefeuillehouder | Melvin Smit                |
| Verwacht eindjaar  | 2025                       |
| Restant looptijd   | 1 jaar                     |
| Plangebied         | 0,57 ha                    |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)* |           |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | -27.000     | voordelig |
| Nog te realiseren kosten 2025.                        | 56.000      | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025.                   | -78.000     | nominaal  |
| Rentetoerekening 2025 (0.60%)                         | -160        | voordelig |
| Resultaat EW per 31-12-2025                           | -49.000     | Voordelig |
| Winstneming/ verliesneming                            | -302.000    | winst     |
| Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies) | -351.000    | voordelig |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -48.000     | voordelig |

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

#### RISICO'S

Voor het project Hoofdstraat/Hilligerspoortweg is het risico nihil, daarom worden er geen risico's gekwantificeerd. Bij een akkoord voor een nieuw woonprogramma zal er een nieuwe grondexploitatie geopend worden en deze lopende zal met het opmaken van de jaarrekening afgesloten gaan worden.

### 3.1.3 Kornputkwartier fase 4 - 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.

#### 16 VOORTGANG

In 2025 is er gestart met het bouw- en woonrijp maken van fase 4, tevens ook de eindfase voor het project/plangebied Kornputkwartier. Onderdeel van fase 4 is de samenwerking met een bouwonderneming voor het ontwikkelen en het verkopen van de kavels/woningen voor een deel van het gebied in fase 4. De kavels bedoeld voor de bouw van vrijstaande koopwoningen en enkele 2 onder 1 kap woningen wordt door de gemeente zelf te koop aangeboden. Ook de locatie "Stormbaan" welke onderdeel is van de grondexploitatie is in ontwikkeling met als doel de bouw van sociale huurwoningen en sociale huurappartementen.



| PROGRAMMA FASE 4                |            |             |
|---------------------------------|------------|-------------|
| Nog te realiseren woningbouw    | Aantal     | %           |
| Appartement sociale huur        | 28         | 17%         |
| Rij sociale huur                | 19         | 12%         |
| Rij koop                        | 79         | 48%         |
| 2 onder 1 kap koop particulier  | 8          | 5%          |
| 2 onder 1 kap koop projectmatig | 16         | 10%         |
| Vrijstaand koop particulier     | 13         | 8%          |
| <b>Totaal</b>                   | <b>163</b> | <b>100%</b> |

| RUIMTEGEBRUIK FASE 4 |               |             |
|----------------------|---------------|-------------|
| Omschrijving         | Aantal (m²)   | %           |
| Uitgeefbaar          | 27.000        | 46%         |
| Verharding           | 19.500        | 33%         |
| Groen                | 12.800        | 21%         |
| <b>Totaal</b>        | <b>59.300</b> | <b>100%</b> |

| PROJECTGEGEVENS    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Omschrijving       |                 |
| Kern               | Steenwijk       |
| Project            | Kornputkwartier |
| Programma          | Woningbouw      |
| Portefeuillehouder | Melvin Smit     |
| Verwacht eindjaar  | 2028            |
| Restant looptijd   | 4 jaar          |
| Plangebied         | 29,3 ha         |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG(€)* |           |
|-------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | 4.073.000  | nadelig   |
| Nog te realiseren kosten 2025 e.v.                    | 2.714.000  | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025 e.v.               | -7.147.000 | nominaal  |
| Rentetoerekening 2025 (0.60%)                         | 33.000     | nadelig   |
| Resultaat EW per 31-12-2028                           | -294.000   | voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | 7.687.000  | verlies   |
| Resultaat EW per 31-12-2028 (correctie winst/verlies) | 7.393.000  | nadelig   |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -271.000   | voordelig |

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

#### RISICO'S

Op dit moment worden er geen risico's toegewezen aan het project Kornputkwartier – fase 4.

### 3.1.4 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.

#### VOORTGANG

Per 1-1-2025 moeten nog de gronden onder 6 sociale huurwoningen uitgegeven worden in 2025-2026. Het plangebied is bouwrijp gereed.



| PROGRAMMA                    |          |             |
|------------------------------|----------|-------------|
| Nog te realiseren woningbouw | Aantal   | %           |
| Rij sociale huur             | 6        | 100%        |
| <b>Totaal</b>                | <b>6</b> | <b>100%</b> |

| PROJECTGEGEVENS     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>Omschrijving</b> |                         |
| Kern                | Willemsoord             |
| Project             | Willemsoord uitbreiding |
| Programma           | Woningbouw              |
| Portefeuillehouder  | Melvin Smit             |
| Verwacht eindjaar   | 2026                    |
| Restant looptijd    | 2 jaar                  |
| Plangebied          | 19,4 ha                 |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)*     |                  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Boekwaarde per 1-1-2025</b>                        | <b>-161.000</b> | <b>voordelig</b> |
| Nog te realiseren kosten 2025 e.v.                    | 154.000         | nominaal         |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025 e.v.               | -60.000         | nominaal         |
| Rentetoerekening 2025 (0.60%)                         | -1800           | voordelig        |
| Resultaat EW per 31-12-2026                           | -66.000         | voordelig        |
| Winstneming/ verliesneming                            | -323.000        | winst            |
| Resultaat EW per 31-12-2026 (correctie winst/verlies) | -389.000        | voordelig        |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -64.000         | voordelig        |

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

#### RISICO'S

Er zijn al enkele jaren gesprekken gaande met Wetland Wonen Groep over de afname van de bouwgrond voor de bouw van 6 sociale huurwoningen. Er is bestuurlijk overleg geweest en het uitgangspunt is om te starten met de bouw in 2026. Er is een risico dat er een nieuwe bestemming voor de bouwgrond gevonden moet worden door het verlopen van de prestatieafpraak en dat deze grondexploitatie afgesloten wordt zonder realisatie van de sociale huurwoningen.

### 3.1.5 Overhavendijk – Kuinre

#### BESCHRIJVING

Kuinre ligt in het uiterste noordwesten van de gemeente op de grens met Friesland en Flevoland. De kern van Kuinre bestaat uit een lang lint, dat tweezijdig vrijwel aaneengesloten is bebouwd en een naorlogs woonwijkje. In 2005 is begonnen aan de nieuwbouwwijk Overhavendijk ten zuiden van Kuinre. De ontwikkeling bestaat uit twee fases. Fase 1 ten zuiden van het Kuinderdiep is gerealiseerd. Fase 2 moet nog tot ontwikkeling komen (zie onderstaand figuur).

#### VOORTGANG

Beeldkwaliteit- en bestemmingsplan zijn inmiddels vastgesteld door de Raad. Het bouwrijp maken van de grond is in voorbereiding voor de bouw van 12 koopwoningen. De uitdaging voordat verkoop kan starten is o.a. het gesprek met het nutsbedrijf voor de aansluitingen van de woningen op het elektriciteitsnetwerk.

18



| PROGRAMMA                      |           |             |
|--------------------------------|-----------|-------------|
| Nog te realiseren woningbouw   | Aantal    | %           |
| Rij koop                       | 4         | 33%         |
| 2 onder 1 kap koop particulier | 6         | 50%         |
| Vrijstaand koop particulier    | 2         | 17%         |
| <b>Totaal</b>                  | <b>12</b> | <b>100%</b> |

| RUIMTEGEBRUIK |               |             |
|---------------|---------------|-------------|
| Omschrijving  | Aantal (m²)   | %           |
| Uitgeefbaar   | n.t.b.        | %           |
| Verharding    | n.t.b.        | %           |
| Groen         | n.t.b.        | %           |
| Water         | n.t.b.        | %           |
| <b>Totaal</b> | <b>21.800</b> | <b>100%</b> |

| PROJECTGEGEVENS    |               |
|--------------------|---------------|
| Omschrijving       |               |
| Kern               | Kuinre        |
| Project            | Overhavendijk |
| Programma          | woningbouw    |
| Portefeuillehouder | Melvin Smit   |
| Verwacht eindjaar  | 2028          |
| Restant looptijd   | 4 jaar        |
| Plangebied         | 2,2 ha        |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG(€)*      |                  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Boekwaarde per 1-1-2025</b>                        | <b>-147.000</b> | <b>voordelig</b> |
| Nog te realiseren kosten 2025 e.v.                    | 549.000         | nominaal         |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025 e.v.               | -659.000        | nominaal         |
| Rentetoerekening 2024 (0.60%)                         | -2.000          | voordelig        |
| Resultaat EW per 31-12-2028                           | -254.000        | voordelig        |
| Winstneming / verliesneming                           | 518.000         | verlies          |
| Resultaat EW per 31-12-2028 (correctie winst/verlies) | 264.000         | nadelig          |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -235.000        | voordelig        |

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

#### RISICO'S

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

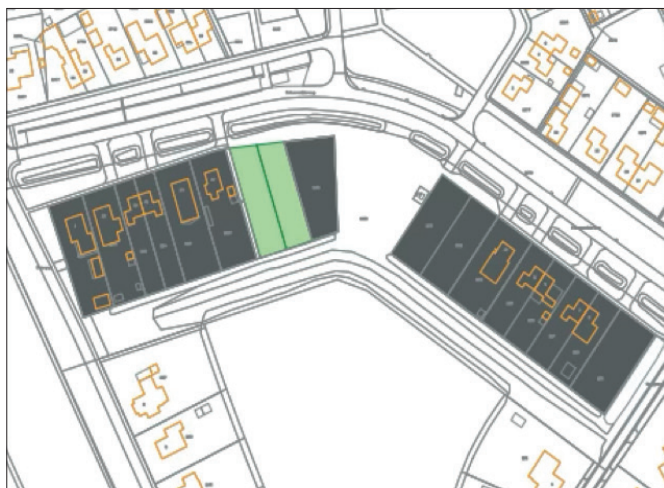
### 3.1.6 Scheerwolde

#### 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.

#### VOORTGANG

De laatste 2 kavels m.b.t. een twee onder een kap woning zijn verkocht. De grondexploitatie kan, na oplevering van de openbare ruimte, afgesloten worden.



| PROJECTGEGEVENS    |             |
|--------------------|-------------|
| Omschrijving       |             |
| Kern               | Scheerwolde |
| Project            | Scheerwolde |
| Programma          | woningbouw  |
| Portefeuillehouder | Melvin Smit |
| Verwacht eindjaar  | 2025        |
| Restant looptijd   | 0 jaar      |
| Plangebied         | 1 ha        |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)* |           |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | -8.000      | voordelig |
| Nog te realiseren kosten 2025                         | 85.000      | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025                    | -168.000    | nominaal  |
| Rentetoerekening 2025                                 | 0           |           |
| Resultaat EW per 31-12-2025                           | -91.000     | voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | -391.000    | winst     |
| Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies) | -482.000    | voordelig |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -89.000     | voordelig |

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

#### RISICO'S

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

### 3.1.7 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-een-kap en vrijstaand). In fase 4 zullen 80 kavels gerealiseerd worden.

#### VOORTGANG

De verkoop van alle kavels in fase A is succesvol verlopen dit jaar. Het bouwrijp maken van fase B is in volle gang. Wanneer de kavelverkoop fase B kan starten is nog onduidelijk door de nieuwe stikstof regels en toetsing normen van het rijk. Ook loopt er nog discussie voor een eventuele schoollocatie i.p.v. 8 senioren woningen waarvoor dan nog een bestemmingsplanwijziging nodig is.



| PROGRAMMA                       |           |             |
|---------------------------------|-----------|-------------|
| Nog te realiseren woningbouw    | Aantal    | %           |
| Rij sociale huur                | 18        | 23%         |
| Rij huur                        | 8         | 10%         |
| Rij koop                        | 13        | 16%         |
| 2 onder 1 kap koop projectmatig | 24        | 30%         |
| Vrijstaand koop particulier     | 17        | 21%         |
| <b>Totaal</b>                   | <b>80</b> | <b>100%</b> |

| RUIMTEGEBRUIK |               |             |
|---------------|---------------|-------------|
| Omschrijving  | Aantal (m²)   | %           |
| Uitgeefbaar   | 19.845        | 42%         |
| Verharding    | 6.158         | 13%         |
| Groen         | 14.717        | 32%         |
| Water         | 6.050         | 13%         |
| <b>Totaal</b> | <b>46.769</b> | <b>100%</b> |

| PROJECTGEGEVENS    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Omschrijving       |                       |
| Kern               | Blokzijl              |
| Project            | Noordermaten Blokzijl |
| Programma          | Woningbouw            |
| Portefeuillehouder | Melvin Smit           |
| Verwacht eindjaar  | 2031                  |
| Restant looptijd   | 7 jaar                |
| Plangebied         | 4,7 ha                |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)* |           |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | 1.086.000   | nadelig   |
| Nog te realiseren kosten 2025 e.v.                    | 2.920.000   | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025 e.v.               | -4.140.000  | nominaal  |
| Rentetoerekening 2025 (0.60%)                         | 16.000      | nadelig   |
| Resultaat EW per 31-12-2031                           | -48.000     | voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | 0           |           |
| Resultaat EW per 31-12-2031 (correctie winst/verlies) | -48.000     | voordelig |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -42.000     | voordelig |

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

#### RISICO'S

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

| PROJECTRISICO'S                                      | KANS | GEVOLG    | RISICO    |
|------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Vertraging a.g.v. stikstof-problematiek              | 25%  | € 128.000 | € 32.000  |
| Afzet huidige programmering: afwaardering grondprijs | 50%  | € 238.000 | € 119.000 |

### 3.1.8 Wanneperveen

#### BESCHRIJVING

Aan de noordzijde van Wanneperveen wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld. In dit nieuwbouwplan kunnen circa 37 woningen gebouwd worden. In het nieuwe woningbouwgebied is een gevarieerd nieuwbouwprogramma beoogt. Verder is er een nieuw kindcentrum gepland in het gebied genaamd De Lisdodde. In dit nieuwe gebouw worden de scholen De Wennepe en 't Vonder, een kinderopvang en buitenschoolse opvang gehuisvest.

#### VOORTGANG

In de periode van maart tot en met oktober/november 2025 maken wij het hele plan bouwrijp. Vanaf 2026/2027 staat de nieuwbouw van het kindcentrum gepland. Wanneer de uitgifte van de woningbouwkvavels zal starten is nog onbekend i.v.m. nieuwe stikstof regels.



| PROGRAMMA                      |        |      |
|--------------------------------|--------|------|
| Nog te realiseren woningbouw   | Aantal | %    |
| Rij koop                       | 13     | 35%  |
| Patio, koop (senioren)         | 6      | 16%  |
| 2 onder 1 kap koop particulier | 10     | 27%  |
| Vrijstaand koop particulier    | 8      | 22%  |
| Totaal                         | 37     | 100% |

| RUIMTEGEBRUIK |             |      |
|---------------|-------------|------|
| Omschrijving  | Aantal (m²) | %    |
| Uitgeefbaar   | 11.503      | 35%  |
| Verharding    | 4.915       | 15%  |
| Groen         | 14.402      | 44%  |
| Water         | 1.980       | 6%   |
| Totaal        | 32.800      | 100% |

| PROJECTGEGEVENS    |              |
|--------------------|--------------|
| Omschrijving       |              |
| Kern               | Wanneperveen |
| Project            | Wanneperveen |
| Programma          | Woningbouw   |
| Portefeuillehouder | Melvin Smit  |
| Verwacht eindjaar  | 2030         |
| Restant looptijd   | 6 jaar       |
| Plangebied         | 3,2 ha       |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)* |          |
|-------------------------------------------------------|-------------|----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | 202.000     | nadelig  |
| Nog te realiseren kosten 2025 e.v.                    | 2.306.000   | nominaal |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025 e.v.               | -2.532.000  | nominaal |
| Resultaat EW per 31-12-2030                           | 47.000      | nadelig  |
| Winstneming / verliesneming                           | 28.000      | verlies  |
| Resultaat EW per 31-12-2030 (correctie winst/verlies) | 75.000      | nadelig  |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | 42.000      | nadelig  |

21

#### RISICO'S

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

| PROJECTRISICO'S                 | KANS | GEVOLG    | RISICO   |
|---------------------------------|------|-----------|----------|
| Vertraging stikstofproblematiek | 25%  | € 102.000 | € 25.500 |

## 3.2 Grondexploitatie bedrijventerreinen

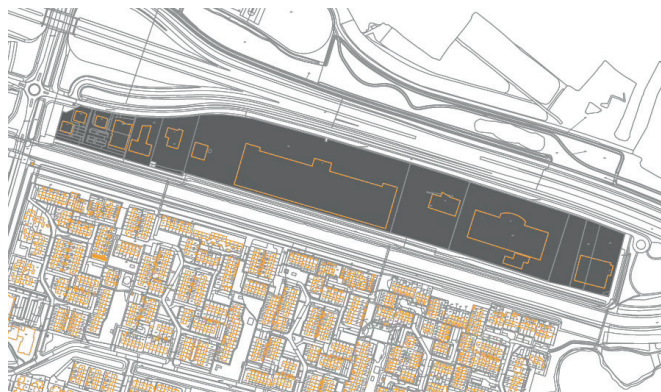
### 3.2.1 Oostermeentherand – Steenwijk

#### 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. 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

- 22** Laatste verplichting is in 2025 voldaan en er vinden geen activiteiten meer plaats. De grondexploitatie wordt met de jaarrekening 2025 afgesloten.



| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€) * |           |
|-------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | -236.000     | voordelig |
|                                                       |              |           |
| Nog te realiseren kosten 2025                         | 150.000      | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025                    | 0            | nominaal  |
| Rentetoe rekening 2025                                | -1.000       | voordelig |
|                                                       |              |           |
| Resultaat EW per 31-12-2025                           | -87.000      | voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | 2.003.000    | voordelig |
| Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies) | -87.000      | voordelig |
|                                                       |              |           |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -85.000      | voordelig |

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

| PROJECTGEGEVENS    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Omschrijving       |                           |
| Kern               | Steenwijk                 |
| Project            | Locatie Oostermeentherand |
| Programma          | Werk en Economie          |
| Portefeuillehouder | Miriam Slomp-Dekkers      |
| Verwacht eindjaar  | 2025                      |
| Restant looptijd   | 0 jaar                    |
| Plangebied         | 13,4 ha                   |

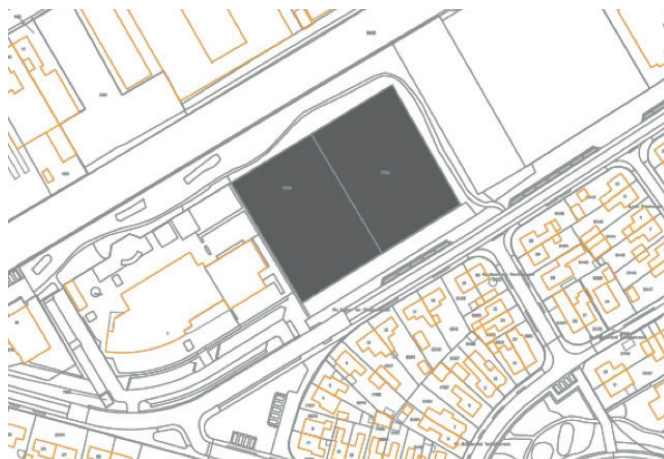
### 3.2.2 Concrelit – Steenwijk

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, is bestemd voor bedrijven.

#### VOORTGANG

De laatste kavel is al in 2024 verkocht en er vinden geen activiteiten meer plaats. Openbaar gebied wordt ingericht en afgerond uiterlijk december 2025. De grondexploitatie wordt met de jaarrekening 2025 afgesloten.



| PROJECTGEGEVENS    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Omschrijving       |                      |
| Kern               | Steenwijk            |
| Project            | Locatie concrelit    |
| Programma          | Werk en Economie     |
| Portefeuillehouder | Miriam Slomp-Dekkers |
| Verwacht eindjaar  | 2025                 |
| Restant looptijd   | 0 jaar               |
| Plangebied         | 1,8 ha               |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)* |           |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | -255.000    | voordelig |
|                                                       |             |           |
| Nog te realiseren kosten 2025                         | 181.000     | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025                    | 0           | nominaal  |
| Rentetoerekening 2025                                 | -1.500      | voordelig |
|                                                       |             |           |
| Resultaat EW per 31-12-2025                           | -75.000     | voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | 583.000     | nadelig   |
| Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies) | 508.000     | nadelig   |
|                                                       |             |           |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -74.000     | voordelig |

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

### 3.2.3 Boterberg-Zuid – Oldemarkt

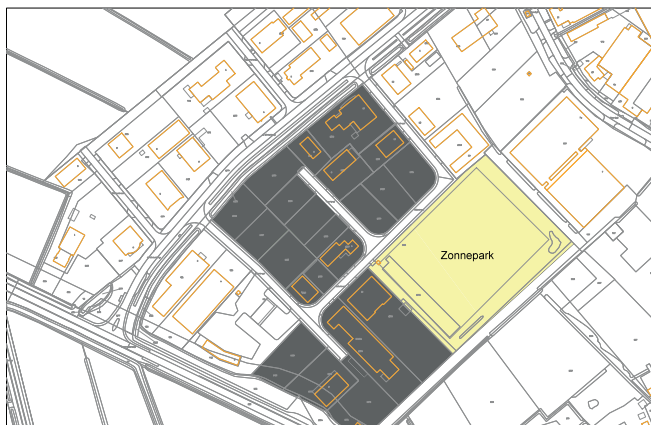
#### BESCHRIJVING

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

Per 1-1-2025 zijn alle kavels (buiten het zonnepark om) inmiddels verkocht of onder optie. Er is 15.685 m<sup>2</sup> 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 plan-gebied is bouwrijp gereed. Door de noodzaak van uitbreiding en versterking van ons elektriciteitsnet heeft Enexis interesse getoond in een deel van het Zonnepark voor een nieuw en uitgebreider trafostation. Gemeente en de energiecoöperatie staan hier positief tegenover en op dit moment wordt er onderzocht welke mogelijkheden er zijn en welke gevolgen dit kan hebben.

24



| PROGRAMMA                      |                |             |
|--------------------------------|----------------|-------------|
| Nog te realiseren              | m <sup>2</sup> | %           |
| Tijdelijk gebruik zonnepanelen | 15.685         | 100%        |
| <b>Totaal</b>                  | <b>15.685</b>  | <b>100%</b> |

| RUIMTEGEBRUIK |                          |             |
|---------------|--------------------------|-------------|
| Omschrijving  | Aantal (m <sup>2</sup> ) | %           |
| Uitgeefbaar   | 48.988                   | 81%         |
| Verharding    | 4.968                    | 9%          |
| Groen         | 5.830                    | 10%         |
| <b>Totaal</b> | <b>59.786</b>            | <b>100%</b> |

| PROJECTGEGEVENS    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Omschrijving       |                      |
| Kern               | Oldemarkt            |
| Project            | Boterberg-Zuid       |
| Programma          | Werk en Economie     |
| Portefeuillehouder | Miriam Slomp-Dekkers |
| Verwacht eindjaar  | 2038                 |
| Restant looptijd   | 14 jaar              |
| Plangebied         | 6 ha                 |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)* |           |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | 137.000     | nadelig   |
| Nog te realiseren kosten 2025 e.v.                    | 502.000     | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025 e.v.               | -1.172.000  | nominaal  |
| Rentetoerekening 2025                                 | 6.000       | nadelig   |
| Resultaat EW per 31-12-2038                           | -468.000    | voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | 309.000     | verlies   |
| Resultaat EW per 31-12-2038 (correctie winst/verlies) | -159.000    | voordelig |
| Resultaat NCW per 1-1-2025 (discontovoet 2%)          | -354.000    | voordelig |

\*€ afgerond, duizendtallen; + is nadelig – is 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%  | € 775.000 | € 193.750 |

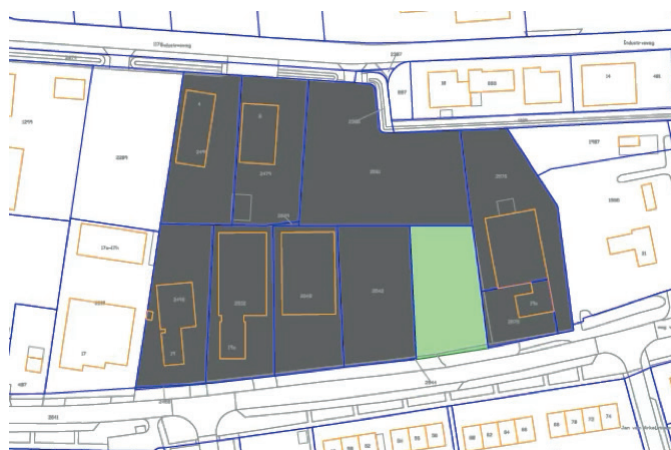
### 3.2.4 Weg van Rollocate – Vollenhove

#### BESCHRIJVING

Wat is er mooier dan wonen én werken in de ‘stad der paleizen’? Vollenhove, het voormalige Zuiderzeestadje, is bekend om z’n havezaten, kastelen, landgoederen en stadstuinen. In het plan-gebied aan de Weg van Rollocate stond vroeger een kaasfabriek, waarnaar de grondexploitatie is vernoemd. Nu is er in dit histo-risch 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.

#### VOORTGANG

De laatste woon-werkkavel is inmiddels geleverd. De openbare ruimte wordt ingericht en uiterlijk december 2025 opgeleverd. De grondexploitatie wordt met de jaarrekening 2025 afgesloten.



| PROJECTGEGEVENS    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Omschrijving       |                      |
| Kern               | Vollenhove           |
| Project            | Weg van Rollocate    |
| Programma          | Werk en Economie     |
| Portefeuillehouder | Miriam Slomp-Dekkers |
| Verwacht eindjaar  | 2025                 |
| Restant looptijd   | 0 jaar               |
| Plangebied         | 1,2 ha               |

| FINANCIËLE TOELICHTING                                | BEDRAG (€)* |           |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Boekwaarde per 1-1-2025                               | 107.000     | voordelig |
|                                                       |             |           |
| Nog te realiseren kosten 2025                         | 102.000     | nominaal  |
| Nog te realiseren opbrengsten 2025                    | 0           | nominaal  |
| Rentetoerekening 2025                                 | -1.000      | voordelig |
|                                                       |             |           |
| Resultaat EW per 31-12-2025                           | -6.000      | voordelig |
| Winstneming / verliesneming                           | 360.000     | verlies   |
| Resultaat EW per 31-12-2025 (correctie winst/verlies) | 354.000     | nadelig   |
|                                                       |             |           |
| Resultaat NCW per 1-1-2024 (discontovoet 2%)          | -6.000      | voordelig |

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

4.1 Winst & verliesnemingen

TABEL 6 | WINST- EN VERLIESNEMINGEN (€ AFGEROND, duizendtallen; + is nadelig – is voordelig)<sup>1</sup>

| COMPLEX                                     | BOEKWAARDE<br>PER 1-1-2024 | VERMEERDERINGEN<br>2024 | VERMINDERINGEN<br>2024 | WINST- EN VERLIES-<br>NEMINGEN | BOEKWAARDE<br>PER 31-12-2024 |
|---------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Woningbouw</b>                           |                            |                         |                        |                                |                              |
| 05 Woldmeenthe                              | 67.899                     | 1.038                   | 0                      | -158.000                       | 226.937                      |
| 27 Ossenzijl Hoofdstraat/<br>Hilligerspoort | -37.026                    | 9.978                   | 0                      | 0                              | -27.048                      |
| 36 Terrein Kornputkazerne                   | 4.189.941                  | 266.578                 | 383.218                | 0                              | 4.073.300                    |
| 44 Oosterbroek Oldemarkt                    | -303.055                   | 240.384                 | 103.020                | -165.691                       | 0                            |
| 46 Willemsoord uitbreiding                  | -187.043                   | 25.823                  | 0                      | 0                              | -161.220                     |
| 61 Overhavendijk Kuinre                     | -156.694                   | 10.473                  | 0                      | 0                              | -146.222                     |
| 68 Scheerwolde                              | 74.311                     | 41.180                  | 270.922                | -147.000                       | -8.432                       |
| 69 Noordermaten (fase 4)                    | 656.500                    | 443.015                 | 13.318                 | 0                              | 1.086.197                    |
| 70 Wanneperveen                             | 0                          | 230.211                 | 0                      | 28.000                         | 202.211                      |
| <b>Sub-totaal woningbouw</b>                | <b>4.304.831,83</b>        | <b>1.268.679,19</b>     | <b>770.477,63</b>      | <b>-442.691,05</b>             | <b>5.245.724,44</b>          |
|                                             |                            |                         |                        |                                |                              |
| <b>Bedrijventerreinen</b>                   |                            |                         |                        |                                |                              |
| 11 Oostermeentherand                        | -236.831                   | 1.228                   | 0                      | 0                              | -235.603                     |
| 41 Bedrijventerrein Kanaalweg Blokzijl      | -563.943                   | 159.301                 | 0                      | -404.641                       | 0                            |
| 42 Mr.Z.ter Steghestraat                    | -83.383                    | 3.116                   | 175.000                | 0                              | -255.267                     |
| 63 Oldemarkt Boterberg Zuid                 | 398.286                    | 9.545                   | 271.269                | 0                              | 136.562                      |
| 67 Weg van Rollecate Vollenhove             | 18.381                     | 4.496                   | 129.794                | 0                              | -106.917                     |
| <b>Sub-totaal industrieterreinen</b>        | <b>-467.489</b>            | <b>177.686</b>          | <b>576.063</b>         | <b>-404.641</b>                | <b>-461.225</b>              |
|                                             |                            |                         |                        |                                |                              |
| <b>Totaal gronden in exploitatie</b>        | <b>3.837.342</b>           | <b>1.446.365</b>        | <b>1.346.541</b>       | <b>-847.333</b>                | <b>4.784.499,75</b>          |

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 2024 genomen zijn op eindwaarde (EW, zie begrip-penlijst) zijn de gepresenteerde resultaten in tabel 6 op eind-waarde. De grondslag voor de winst- en verliesnemingen wordt gevormd door het brutoresultaat op eindwaarde per 1-1-2025. Dat is het grondexploitatie-resultaat van de herziene grondexploitatie per 1-1-2025 (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 brutoresultaat 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 2024 van per saldo circa € 847.000, -

Na technische verwerking van de te treffen winst en verliezen komt het ‘netto-grondexploitatie-resultaat’ per 1-1-2025 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 een-op-een tot uiting in het verschil tussen de het 'brutoresultaat' en het 'nettoresultaat'.

Winstnemingen leiden tot een toename van de boekwaarde-resultaat'. Verliesnemingen leiden tot een afname van de boekwaarde en daarmee een verbetering van het 'netto-grondexploitatie-resultaat'. Bij winstnemingen geldt dat er als het ware mid-delen 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 ge-stort 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 omgekeer-de, de aanleiding is negatief, er is sprake van een verliesgevend grondexploitatieproject. Financieel-technisch heeft een verlie-sneming 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 2024 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 Vennootschapsbelasting-plicht (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 2025-2029 weergegeven.

**TABEL 7 | WINSTVERWACHTING IN € AFGEROND,  
BEGROTINGSPERIODE 2025-2029**

| JAAR | WONINGBOUW | BEDRIJVENTERREINEN | TOTAAL  |
|------|------------|--------------------|---------|
| 2025 | 179.000    | 168.000            | 347.000 |
| 2026 | 199.000    | 0                  | 199.000 |
| 2027 | 195.000    | 0                  | 195.000 |
| 2028 | 748.000    | 0                  | 748.000 |
| 2029 | 207.000    | 0                  | 207.000 |

Tabel 7 laat zien dat van de totaal verwachte winst op EW per 1-1-2025 van circa € 1,7 miljoen in de komende begrotingsperiode 2025-2029 (tussentijds) genomen kan worden ten gunste van Algemene Reserve vrij besteedbaar. Dat komt erop neer dat circa 60% van de totaal verwachte eindwinst per 1-1-2025 in de komende vijf jaren ten gunste kan komen aan de Algemene Dienst. Let wel, de winstverwachting voor de komende begrotingsperiode 2025-2029 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 1-1-2025. Met andere woorden, de (financiële) voortgang in de projecten verloopt exact zoals we op peildatum 1-1-2025 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 2024-2028 in lijn met de Risicomanagementmethode (RISMAN-methode).

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

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

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

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

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

**Kans van optreden \* financieel effect = risicobedrag**

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

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

In tabel 8 is het actuele risicoprofiel grondbedrijf weergegeven.

**TABEL 8 | ACTUEEL RISICOPROFIEL GRONDBEDRIJF**  
(€, afgerond op duizendtallen)

| OMSCHRIJVING                            | BEDRAG    |
|-----------------------------------------|-----------|
| Risicoprofiel grexen woningbouw         | 1.093.000 |
| Risicoprofiel grexen bedrijventerreinen | 194.000   |
|                                         |           |
| Kans gelijktijdig optreden              | 75%       |
| Extra bandbreedte                       | 5%        |
|                                         |           |
| Risicoprofiel grondbedrijf              | 1.287.000 |

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

Het actuele risicoprofiel bedraagt circa € 1,3 miljoen. Hiermee is het risicoprofiel gelijk aan het risicoprofiel bij de jaarrekening 2024.

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.

## 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. Oppen Swolle en Steenwijk Zuid-Oost). Ook woningsplitsing en/of transformatie van gebouwen kan leiden tot een toename van het woningaanbod.

In deze paragraaf volgen een aantal tabellen en grafieken, waarbij het aanbod vanuit de gemeentelijke grondexploitaties in beeld wordt gebracht.

**TABEL 9 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE 2025 E.V.**

| JAAR          | KAVELS     |
|---------------|------------|
| 2025          | 85         |
| 2026          | 79         |
| 2027          | 79         |
| 2028          | 25         |
| 2029          | 11         |
| 2030          | 11         |
| 2031          | 11         |
| <b>Totaal</b> | <b>302</b> |

In tabel 9 is de verwachte gronduitgifte per 1-1-2025 tot en met 2031 weergegeven. De verwachting is dat vanuit de gemeentelijke grondexploitaties de gronden onder 302 te realiseren woningen worden uitgegeven. We zien dat het verwachte zwaartepunt van de gronduitgifte zich in 2025 - 2028 bevindt, met een gronduitgifte van 268 kavels totaal in deze jaren.

**TABEL 10 | TOTALE PROGRAMMA PER PROJECT PER 1-1-2025**

| KERN                           | KAVELS     | %           |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Woldmeenthe - Steenwijk        | 0          | 0,0%        |
| Kornputkwartier - Steenwijk    | 164        | 54,3%       |
| Hoofdstraat - Ossenzijl        | 1          | 0,3%        |
| Willemsoord - Willemsoord      | 6          | 2,0%        |
| Overhavendijk - Kuinre         | 12         | 4,0%        |
| Scheerwolde - Scheerwolde      | 2          | 0,7%        |
| Noordermaten fase 4 - Blokzijl | 80         | 26,5%       |
| Noordermaten fase 4 - Blokzijl | 37         | 12,3%       |
| <b>TOTAAL</b>                  | <b>302</b> | <b>100%</b> |

Uit tabel 10 blijkt dat meer dan de helft van het huidige aanbod zich bevindt in het project Kornputkwartier en 38% in het nieuwe project Noordermaten fase 4. In tabel 11 en figuur 1 is tot slot de gronduitgifte naar uitgiftecategorieën weergegeven.

**TABEL 11 | GRONDUITGIFTE NAAR WONINGTYPE 2024-2031**

| WONINGTYPE           | KAVELS     | %           |
|----------------------|------------|-------------|
| Sociaal              | 71         | 24%         |
| Rijwoning            | 123        | 41%         |
| 2 <sup>^</sup> 1-kap | 66         | 22%         |
| Vrijstaand           | 42         | 14%         |
| <b>Totaal</b>        | <b>302</b> | <b>100%</b> |

**Figuur 1. Gronduitgifte naar woningtype 2024-2033**

### 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 ruimtevrage 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 2040**

| MARKTSEGMENT                       | LAAG          | HOOG          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Campus/Innovatiedistrict           | 4 ha          | 11 ha         |
| Gemengd-stedelijk                  | 26 ha         | 46 ha         |
| Regulier                           | 83 ha         | 146 ha        |
| Grootschalige productie (> 1 ha)   | 67 ha         | 143 ha        |
| Grootschalige distributie (> 3 ha) | 106 ha        | 165 ha        |
| <b>Totaal</b>                      | <b>286 ha</b> | <b>511 ha</b> |

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

| GEMEENTE        | INDICATIEVE KLEINSCHALIGE VRAAG<br>(IN SCENARIO LAAG EN HOOG) | HARD PLANAANBOD <sup>14</sup> | PLANNEN OP GROEN |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Dalfsen         | 5-15 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          |

30

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 10 hectare). Het aanbod vanuit de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt per 1-1-2025 circa 28.000 m<sup>2</sup> (incl. Boterberg, Oldemarkt). In tabel 14 is de verwachte gronduitgifte bedrijventerreinen voor 2025 e.v. weergegeven.

In tabel 15 is het actuele aanbod per kern weergegeven.

**TABEL 15 | AANBOD PER KERN GRONDEXPLOITATIES PER 1-1-2025**

| KERN          | M <sup>2</sup> KAVEL | %           |
|---------------|----------------------|-------------|
| 1 Steenwijk   | 10.434               | 36%         |
| 2 Oldemarkt   | 18.473               | 64%         |
| <b>Totaal</b> | <b>28.907</b>        | <b>100%</b> |

**TABEL 14 | VERWACHTE GRONDUITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN 2025 E.V.**

| JAAR | M <sup>2</sup> KAVEL | JAAR          | M <sup>2</sup> KAVEL |
|------|----------------------|---------------|----------------------|
| 2024 | 4.092                | 2032          | 0                    |
| 2025 | 1.304                | 2033          | 3.137                |
| 2026 | 1.304                | 2034          | 3.137                |
| 2027 | 1.304                | 2035          | 3.137                |
| 2028 | 1.304                | 2036          | 3.137                |
| 2029 | 1.304                | 2037          | 3.137                |
| 2030 | 1.304                | 2038          | 0                    |
| 2031 | 1.304                | 2039          | 0                    |
|      |                      | <b>totaal</b> | <b>28.907</b>        |

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

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

**TABEL 16. AANBOD PER BEDRIJVENTERREIN PER 1-1-2025**

| PROJECT        | M <sup>2</sup> KAVEL | %           |
|----------------|----------------------|-------------|
| Woldmeenthe    | 10.434               | 36%         |
| Boterberg-zuid | 18.473               | 64%         |
| <b>Totaal</b>  | <b>28.907</b>        | <b>100%</b> |

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

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

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

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

## 4.4 Grondprijzen

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld in de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief wordt vastgesteld in het vierde kwartaal voorafgaand aan het jaar waarin de grondprijzen gaan gelden. De grondprijzenbrief wordt vastgesteld binnen de door de raad vastgestelde kaders in de Nota Grondbeleid 2024-2028. De in de grondprijzenbrief genoemde grondprijzen worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening.

Voorbeeld:

De grondprijzenbrief 2025, is in het 4e kwartaal van 2024 vastgesteld door het college van B&W. De in de grondprijzenbrief 2025 genoemde grondprijzen zijn verwerkt in de bij de jaarrekening 2024 geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2025.

## Grondprijzen 2025

### Wonen

#### Koopwoningen

Gemeente Steenwijkerland hanteert voor het bepalen van de grondprijzen bandbreedtes. Afhankelijk van locatie-specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte.

De grondprijzen zijn residueel bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten en comparatief getoetst.

| KERNEN ►      | STEENWIJK,<br>GIETHOORN,<br>TUK | WANNEPERVEEN,<br>VOLLENHOVE,<br>OLDEMARKT | OVERIGE<br>KERNEN |
|---------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| Type woning ▼ |                                 |                                           |                   |
| Tussen        | € 310 - € 325                   | € 215 - € 245                             | € 200 - € 215     |
| Hoek          | € 220 - € 230                   | € 170 - € 180                             | € 150 - € 160     |
| 2 onder 1 kap | € 280 - € 305                   | € 220 - € 270                             | € 200 - € 245     |
| Vrijstaand    | € 290 - € 460                   | € 250 - € 290                             | € 250 - € 305     |

#### Sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen die verhuurd worden door een toegelaten instelling (tgi) hanteert Gemeente Steenwijkerland een vaste grondprijs, gedifferentieerd naar woningtype. Deze grondprijs geldt binnen de gehele gemeente. Voor gestapelde woningen hanteert de gemeente maatwerk.

| Type woning                                           | Grondgebonden/<br>eengezins-<br>woning | Gestapeld/<br>meergezins-<br>woning |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Sociale huur met huurprijs tot tweede aftoppingsgrens | € 15.500                               | Maatwerk                            |
| Sociale huur met huurprijs tot liberalisatiegrens     | € 20.000                               | Maatwerk                            |

### Werken

#### Bedrijventerreinen

Gemeente Steenwijkerland hanteert de volgende minimum grondprijzen, afhankelijk van locatie en type bedrijf. De grondprijzen zijn residueel bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten en comparatief getoets.

| TERREIN ►                                          | WOLDMEENTHE<br>(STEENWIJK) | OSSENZIJL<br>(OSSENZIJL) | BOTERBERG<br>(OLDEMARKT) | DE WEYERT<br>W(VOLLENHOVE) |
|----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Type bedrijvigheid ▼                               |                            |                          |                          |                            |
| Reguliere kleinschalige bedrijvigheid              | € 130                      | € 50                     | € 65                     | € 80                       |
| Bedrijfsverzamelgebouw / geschakelde bedrijfsunits | € 165                      | € 75                     | € 90                     | € 105                      |
| Woon-werkkavels                                    | € 200                      | € 90                     | € 20.000                 | € 135                      |

#### Kantorenlocaties

| KERNEN   | STEENWIJK, TUK EN<br>GIETHOORN | OVERIGE KERNEN |
|----------|--------------------------------|----------------|
| Kantoren | €105 - €130                    | €75 - €90      |

## Overige functies

### Groenstroken en nutsvoorzieningen

Het uitgiftebeleid en de categorisering is vastgelegd in het Uitgiftebeleid groenstroken 2001.

| CATEGORIE                                                                   | GRONDPRIJS |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| B -Groenstroken die al jaren legaal en schriftelijk in gebruik zijn gegeven | € 13,50    |

Vaste toeslag (€) per te bouwen woning bovenop de prijs per m<sup>2</sup>

| CATEGORIE                                                                                                                                                                   | GRONDPRIJS |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| C -Groenstroken tot 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                      | € 22,50    |
| D -Groenstroken vanaf 100 m <sup>2</sup> , waarbij dit de prijs is voor het deel boven de 100 m <sup>2</sup> , voor de 1e 100 m <sup>2</sup> geldt de prijs van categorie C | € 36,00    |
| E - Groenstroken die verkocht worden met het doel en de mogelijkheid (eventueel na functiewijziging) om er een bouwwerk op te plaatsen                                      | € 36,00    |
| Minimale grondprijs bij verkoop van overige gronden aan nutsbedrijven t.b.v. trafo's e.d.                                                                                   | € 56,50    |

33

### Verhuur van vastgoed, grond, (erf)pacht, groenstroken en retributies

#### Algemeen

De wijze waarop de periodieke huur-of pachtverhoging plaatsvindt voor de verschillende functies is vastgelegd in de huur- of pachtovereenkomst. Achtergrond en werkwijze staan in het Normenkader verhuur en verpachting onroerende zaken.

#### Maatschappelijk vastgoed (waaronder kantoor- en bedrijfsruimte) (verhuur)

| CATEGORIE                | HUURPRIJS |
|--------------------------|-----------|
| Kantoorruimte            | Markthuur |
| Bedrijfsruimte           | Markthuur |
| Maatschappelijk vastgoed | Markthuur |
| Overige ruimtes          | Markthuur |

In bijzondere gevallen kan worden overgegaan tot een kostendeckende huur en wordt dit met de portefeuille-houdende bestuurder(s) afgestemd.

#### Woningen (verhuur)

| CATEGORIE | HUURPRIJS                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| Woningen  | Huurprijs conform het WWS-puntenstelsel en check met markthuur |

### Grond (verhuur)

Bij de bepaling van de huurprijs van grond wordt de huurprijs per jaar bepaald op een percentage van de vastgestelde dan wel getaxeerde grondwaarde. Het percentage dat gemeente rekent is opgebouwd uit de volgende bestanddelen: rentepercentage voor 10 jarige staatsleningen + risico-opslag en kosten voor beheer à 2%. Het minimale percentage bedraagt 3,5%. Dit percentage wordt bepaald per 1 november van het voorgaande jaar waarvoor de grondprijzenbrief geldt. Jaarlijks wordt de huurprijs geïndexeerd met de CPI van het CBS van de maand waarin het huurcontract is gesloten. De indexatie wordt nooit lager dan 0%. Gemeente kan er voor kiezen om het huurprijspercentage af te toppen en om de jaarlijkse verhoging te beperken in jaren met een hoge CPI.

### Agrarische grond (verpachting)

- 34** Bij de bepaling van de pachtprijs voor reguliere pacht wordt de jaarlijkse door de minister vastgestelde regionorm gehanteerd. Gemotiveerde afwijkingen zijn mogelijk. Geliberaliseerde pacht-prijzen komen tot stand bij openbare inschrijvingen. Als ondergrens wordt de vastgestelde pachtnorm gehanteerd. Steenwijkerland valt onder het Noordelijk Weidegebied.

| CATEGORIE             | PACHTNORM 2025                                                   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Reguliere pacht       | Regionorm Noordelijk Weidegebied                                 |
| Geliberaliseerd pacht | Bij inschrijving met ondergrens regionorm Noordelijk Weidegebied |

### Erfpacht (woningen en overige functies)

Voor de uitgifte van woonkavels aan particulieren kent de gemeente Steenwijkerland de erfpachtconstructie onder de naam Grondrente Nieuwe Stijl. De hoogte van de canon is gebaseerd op de hoogte van de rente die de gemeente moet betalen als zij van de BNG leent (aflossingsvrije hypotheek 30 jaar vast) en de kavelprijs. De hoogte van de verschuldigde canon staat gedurende de looptijd van de erfpacht vast.

Indexering – De canon word aangepast aan de hand van de inflatie. De indexering vind gebruikelijk jaarlijks plaats.

Het canonpercentage dat gemeente rekent, is opgebouwd uit de volgende bestanddelen: rentepercentage voor 10 jarige staatsleningen + risico-opslag en kosten voor beheer a 2%. Het minimale percentage bedraagt 3,5%. Dit percentage wordt bepaald per 1 november van het voorgaande jaar waarvoor de grondprijzenbrief geldt. Jaarlijks wordt de canon geïndexeerd met de CPI van het CBS van de maand waarin het pachtcontract is gesloten. De indexatie wordt nooit lager dan 0%. Gemeente kan er voor kiezen om het canonpercentage af te toppen EN om de jaarlijkse verhoging te beperken in jaren met een hoge CPI.

### Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, T-Mobile, Vodafone e.d., wordt een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een jaarlijkse retributie in rekening gebracht van € 5.000. Uitgangspunten zijn een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500, kosten opstaller. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op 20 (twintig) jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken. De ondergronden waarop nu nog zendmasten zijn geplaatst of in de toekomst hiervoor in aanmerking komen, gaan we vooralsnog niet over tot voor verkoop van deze gronden, omdat deze locaties altijd noodzakelijk zullen blijven voor communicatie doeleinden.

| CATEGORIE                                           | RETRIBUTIE 2025 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Zendmast/ zendapparatuur                            | € 5.000         |
| Elke volgende provider voor de betreffende zendmast | € 500 extra     |

### Overige grond (opstalrechten / retributie)

Het percentage dat gemeente rekent is opgebouwd uit de volgende bestanddelen: rentepercentage voor 10 jarige staatsleningen + risico-opslag en kosten voor beheer a 2%. Het minimale percentage bedraagt 3,5%. Dit percentage wordt bepaald per 1 november van het voorgaande jaar waarvoor de grondprijzenbrief geldt. Jaarlijks wordt de retributie van lopende contracten geïndexeerd met de CPI van het CBS van de maand waarin het contract is gesloten. De indexatie wordt nooit lager dan 0%.

Gemeente kan er voor kiezen om het huurprijspercentage af te toppen EN om de jaarlijkse verhoging te beperken in jaren met een hoge CPI.

### Ingebruikgeving/bruikleen is geen huur

Bij bruikleen/ingebruikgeving wordt de onroerende zaak om niet (dus zonder vergoeding voor het gebruik) in bruikleen/in gebruik gegeven. De voornaamste reden om onroerende zaken in bruikleen/in gebruik te geven en niet te verhuren/te verpachten, is dat de gemeente weer snel over de inbruikleen/gebruikgegeven onroerende zaken wil kunnen beschikken, zoals bij gebiedsontwikkeling.

## Addendum

### Grondprijzenbrief 2025 Steenwijkerland

#### Aanleiding

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld in de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief wordt in principe vastgesteld in het vierde kwartaal voorafgaand aan het jaar waarin de grondprijzen gaan gelden.

Het doel van de Grondprijzenbrief is op transparante wijze de gemeenteraad, de interne ambtelijke organisatie en belanghebbers te informeren over de hoogte van de geldende grondprijzen in een bepaald jaar. Daarom wordt de Grondprijzenbrief ter informatie naar de raad gestuurd, verspreid binnen de ambtelijke organisatie en opgenomen in de ter zake doende kopersinformatie.

Het Addendum geeft meer duidelijkheid m.b.t. beslispunt 3 van het collegebesluit van 03-12-2024 om een indexatie voor alle lopende grondexploitaties van 1,5% te verwerken bij de herziening van de grondexploitaties per 01-01-2025. Dit betreffen de complexen waar nog kavels beschikbaar zijn.

Het gaat dan om de volgende complexen/grondexploitaties:

**Complex 5: Woldmeenthe Steenwijk**

**Complex 27: Hoofdstraat/Hillegerspoortweg Ossenzijl**

**Complex 36: Kornputkwartier Steenwijk**

**Complex 46: Willemsoord Willemsoord**

**Complex 63: Boterberg-Zuid Oldemarkt**

**Complex 69: Noordermaten (fase 4) Blokzijl**

#### Toepassingsbereik en uitgangspunten

De inwerkingtreding van dit Addendum Grondprijzenbrief is met terugwerkende kracht per 1 januari 2025.

Voor alle overige (nieuwe) complexen waar kavels in de verkoop (gaan) komen geldt de nieuwe grondprijzenbrief 2025 en/of een taxatie als onderbouwing voor de nieuwe grond/kavelprijzen.

## 4.5 Projectenportefeuille

De gemeente Steenwijkerland heeft 12 grondexploitatieprojecten per 1-1-2025, waarvan 8 grondexploitaties woningbouw en 4 grondexploitaties bedrijventerreinen.

36

|            | Grondexploitatie-overzicht 2025 |                               |              |      |                            |
|------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|------|----------------------------|
| Complex nr | Grootboeknummer                 | Omschrijving                  | Kern         | Type | projectleider/budgethouder |
| 5          | 98310500                        | Woldmeenthe                   | Steenwijk    | W    | René Binnenmars            |
| 11         | 98311100                        | Oostermeentherand             | Steenwijk    | B    | René Binnenmars            |
| 27         | 98312700                        | Hoofdstraat/Hilligerspoortweg | Ossenzijl    | W    | René Binnenmars            |
| 36         | 98313600                        | Kornputkwartier               | Steenwijk    | W    | René Binnenmars            |
| 42         | 98314200                        | Concrelit                     | Steenwijk    | B    | René Binnenmars            |
| 46         | 98314600                        | Willemsoord                   | Willemsoord  | W    | Jan Mulder                 |
| 61         | 98316100                        | Kuinderdiep                   | Kuinre       | W    | René Binnenmars            |
| 63         | 98316300                        | Boterberg-Zuid                | Oldemarkt    | B    | Jan Mulder                 |
| 67         | 98316700                        | Weg van Rollecate             | Vollenhove   | B    | Jan Mulder                 |
| 68         | 98316800                        | Scheerwoldeweg                | Scheerwolde  | W    | Jan Mulder                 |
| 69         | 98316900                        | Noordermaten (fase 4)         | Blokzijl     | W    | Jan Mulder                 |
| 70         | 98317000                        | Wanneperveen                  | Wanneperveen | W    | Jantsje Vriesema           |

## 4.6 BBV

De commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) heeft in het jaar 2023 de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' gepubliceerd. Deze notitie is van kracht met ingang van het begrotingsjaar 2024, waarmee de volgende notities komen te vervallen:

- Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019
- Notitie grondexploitaties 2016 (maart 2016);
- Notitie Faciliterend grondbeleid (maart 2016);
- Aanvulling Tussentijds winst nemen grondexploitaties (maart 2018);
- Verwerken onderhanden werk grondexploitaties (2008).

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

## 4.7 Vpb

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.

**38** 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 Economie en Recreatie, cluster  
Grondzaken  
Postbus 162, 8330 AD Steenwijk  
[info@steenwijkerland.nl](mailto:info@steenwijkerland.nl)

Vormgeving  
[jonkmanvorm.nl](http://jonkmanvorm.nl) (BNO)

September 2025

[www.steenwijkerland.nl](http://www.steenwijkerland.nl)