



gemeente
NOORDOOSTPOLDER



Herziening en Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Samenvatting	3
2 Aanleiding en inleiding	6
3 Beleidsachtergrond en marktwerking	8
4 Algemene Reserve Grondexploitaties	14
5 Uitgangspunten herzieningen	15
6 Herziene grondexploitaties inclusief Meerjarenperspectief	18
6.1 Complex 10 Oude Espelerweg	18
6.2 Complex 11A Emmelhage fase 1	20
6.3 Complex 11b Emmelhage fase 2a	23
6.4 Complex 11c Emmelhage fase 2b	25
6.5 Complex 11d Emmelhage fase 3b	27
6.6 Complex 32 Bedrijventerrein De Munt B	29
6.7 Complex 34 De Munt II fase 2	31
6.8 Complex 38 De Munt II fase 1	33
6.9 Complex 40 Bedrijventerrein Ens Uitbreiding (vanaf 2009)	35
6.10 Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen	37
6.11 Complex 42 Bedrijventerrein Ens	40
6.12 Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad	42
6.13 Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse	44
6.14 Complex 50 Centrumplan Emmeloord	46
6.15 Complex 51 Meldestraat Emmeloord	48
6.16 Complex 56 Luttelgeest fase 4	50
6.17 Complex 63 De Kaghe Espel	52
6.18 Complex 65 Ens-Zuidoost	54
6.19 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1	56
6.20 Complex 67-2 Bant Zuidoost fase 2	58
6.21 Complex 68 Espelerpad	60
6.22 Complex 71 Creil-Oost	62
6.23 Complex 72 Luttelgeest-Zuid Fase 2 en 3	64
6.24 Complex 75 Marknesse Zuid fase 3	66
6.25 Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele	68
6.26 Complex 82 Wellerwaard	70
6.27 Complex 84 Kerkstraat Luttelgeest	72
6.28 Complex 85-1 De Stiepe Rutten	74
6.29 Complex 85-2 Buitenom 1 Rutten	76
6.30 Complex 85-3 Buitenom 87 Rutten	78
6.31 Complex 86 Pilotenweg	80
6.32 Complex 87 Marknesse fase 4	82
6.33 Complex 88 Dokter Jansenpark	84
6.34 Complex 91 Ens Fase 2	86
6.35 Complex 93 Creil fase 3	88
6.36 Complex 95 Bant fase 3	90
6.37 Complex 97 Ens fase 4	92
6.38 Complex 155 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg	94
6.39 Complex 156 Kraggenburg-Zuid fase 2	96

- Bijlage 1:** Overzicht alle grondexploitaties stand 31-12-2024
Bijlage 2: Resultaten grondexploitaties stand 31-12-2024
Bijlage 3: Overzicht getroffen verliesvoorzieningen stand 31-12-2024
Bijlage 4: Verloop Algemene Reserve Grondexploitaties stand 31-12-2024
Bijlage 5: Onttrekkingen, (toekomstige) claims en risicobuffers Algemene Reserve Grondexploitaties



1 Samenvatting

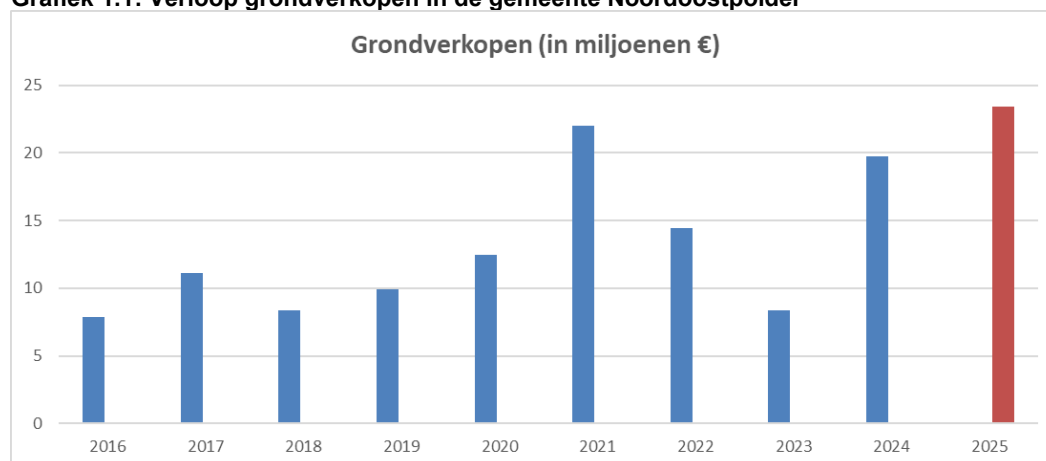
Ook voor 2024 zijn er (herziene) resultaten van de grondexploitaties te melden en een meerjarenperspectief voor de komende jaren. De totale opbrengst uit grondverkoop in 2024 bedroeg circa € 19,7 miljoen. Hiervan is circa € 11,8 miljoen afkomstig uit de verkoop van woningbouwkavels en circa € 7,9 miljoen uit de verkoop van bedrijfskavels. Voor woningbouw is dit ten opzichte van de prognose van 2024 circa € 4,3 miljoen lager. Het verschil heeft vooral te maken met een uitgestelde levering van vlekken 1 en 2 van het Dokter Jansenpark. In 2024 zijn vooral in Emmeloord (Emmelhage en Pilotenweg), Luttelgeest (fase 4), en Marknesse (fase 4) veel kavels verkocht. Voor 2025 verwachten we een stijging van de grondverkoop ten opzichte van 2024. De verwachte stijging zit vooral in de te verkopen woningbouwkavels op het Dokter Jansenpark en Emmelhage fase 3B. Door nieuwe woningbouwlocaties op verschillende locaties op de markt te brengen, houden we het gevarieerde kavelaanbod in de Noordoostpolder op peil.

Tabel 1.1: Grondverkoop in 2024

Grondverkoop in 2024	Prognose	Gerealiseerd
Woningbouw	€ 16.129.555	€ 11.828.859
Bedrijventerrein	€ 9.109.125	€ 7.893.138
Commercieel/recreatief	€ -	€ -
Totaal	€ 25.238.680	€ 19.721.997
Woningbouw		
Emmeloord	€ 9.193.805	€ 3.965.240
Dorpen	€ 6.935.750	€ 7.863.619
Totaal woningbouw	€ 16.129.555	€ 11.828.859
Bedrijventerrein		
Emmeloord	€ 8.551.972	€ 7.596.480
Dorpen	€ 557.153	€ 296.658
Totaal bedrijventerrein	€ 9.109.125	€ 7.893.138
Commercieel/recreatief		
Emmeloord	€ -	€ -
Dorpen	€ -	€ -
Totaal commercieel	€ -	€ -

Ter illustratie het verloop van de verkoop van grond voor woningbouw, bedrijven en commerciële ruimtes uitgedrukt in miljoenen per jaar in de afgelopen jaren (zie grafiek 1.1).

Grafiek 1.1: Verloop grondverkoop in de gemeente Noordoostpolder



In 2025 verwachten we circa € 23,4 miljoen aan grondopbrengsten. Hiervan komt circa € 18,6 miljoen uit de verkoop van woningbouwkavels. Dokter Jansenpark (26,6%), Emmelhage fase 3B (21,4%) en Marknesse zuid fase 4 (13,3%) zorgen voor circa 61,3% van de verwachte grondopbrengsten uit de verkoop van woningbouwkavels. De overige opbrengsten uit woningbouwkavelverkoop verwachten we in de grondexploitaties van Meldestraat te Emmeloord, Emmelhage fase 2B, Pilotenweg te Emmeloord, Espel, Bant, Luttelgeest, Nagele, Rutten en Kraggenburg te genereren. Bij de bedrijventerreinen verwachten we in 2025 circa € 4,8 miljoen aan bedrijfskavels te verkopen. Dit is verspreid over de bedrijventerreinen Munt II, de Munt B, Marknesse en Bant.

In tabel 1.2 presenteren we de totale kosten en opbrengsten - zowel gerealiseerd als nog verwacht - van alle grondexploitaties. In 2024 zijn er minder kosten gemaakt dan opbrengsten gerealiseerd. Per 01-01-2025 zijn de totale gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten, te weten circa € 28,0 miljoen. Dit komt doordat de opbrengsten binnen de grondexploitaties vaak aan het einde van de looptijd binnenkomen en de kosten al eerder worden gemaakt. Daarnaast zijn er meerdere nieuwe grondexploitaties zijn geopend in 2024. Over het geheel zijn van alle grondexploitaties de totale nog te verwachten opbrengsten hoger dan de totale nog te verwachten kosten. Dit resulteert in een verwachte eindwaarde van alle bouwgrondcomplexen van circa € 26,7 miljoen positief. Belangrijk om te melden is dat we in 2024 per saldo circa € 4,3 miljoen aan tussentijdse winst genomen hebben. Voor de hoogte van de voorraden op de balans (grondexploitaties) is dat financieel-technisch gezien een last; voor de ARG betekent dit een toevoeging. Zie bijlage 4 voor het verloop van de ARG.

Tabel 1.2: Grondexploitaties - totalen

Grondexploitaties - totalen	
Boekwaarde per 01-01-2024	€ -31.667.202
Gerealiseerde kosten in 2024	€ 13.922.345
Tussentijdse winstneming 2024	€ 4.289.365
Gerealiseerde opbrengsten in 2024	€ 21.830.403
Boekwaarde per 01-01-2025	€ -28.048.509
Nog te verwachten kosten	€ 55.544.130
Nog te verwachten opbrengsten	€ 110.254.989
Eindwaarde totaal	€ 26.662.350

Nieuwe vastgestelde grondexploitaties in 2024

In 2024 zijn er verschillende nieuwe grondexploitaties (ook wel grondexploitatiecomplexen genoemd) vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de zes nieuwe complexen die in 2024 zijn vastgesteld, inclusief de data van vaststelling. De volgende nieuwe grondexploitaties zijn in 2024 vastgesteld:

- Complex 010 – Oude Espelerweg (vastgesteld op 25 maart 2024)
- Complex 086 – Pilotenweg (vastgesteld op 26 februari 2024)
- Complex 093 – Creil fase 3 (vastgesteld op 22 april 2024)
- Complex 095 – Bant Oost fase 3 (vastgesteld op 26 februari 2024)
- Complex 097 – Ens Oost fase 4 (vastgesteld op 16 december 2024)
- Complex 156 – Kraggenburg Zuid fase 2 (vastgesteld op 29 januari 2024)

Afgesloten grondexploitaties per 01-01-2025

Per 01-01-2025 zijn er vijf grondexploitaties afgesloten. Dit houdt in dat de betreffende projecten voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in paragraaf 5.10. Voor de financiële (eind)verantwoording van deze complexen verwijzen wij naar hoofdstuk 6. Per 01-01-2025 zijn de volgende grondexploitaties afgesloten:

- Complex 11A – Emmelhage fase 1
- Complex 41 – Bedrijventerrein Dorpen (Espel, Rutten, Marknesse)



- Complex 42 – Bedrijventerrein Ens
- Complex 43 – Bedrijventerrein Creil
- Complex 72 – Luttelgeest fase 3

Belangrijkste ontwikkelingen

In een notendop benoemen we hieronder de belangrijkste ontwikkelingen van de grondexploitaties:

- In de dorpen Bant, Creil, Ens, Espel, Kraggenbrug, Luttelgeest, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek voorzien we in de behoefte van nieuwe woningbouwkavels en bereiden we nieuwe (deel)plannen voor door middel van in- en uitbreiding. Voor de verdere ontwikkeling van de dorpen en wijken gelden de in 2024 vastgestelde [ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035](#) en het [woonbehoefteonderzoek 2024](#).
- De nieuwe [ontwikkelstrategie werklocaties Noordelijk Flevoland 2024](#) en [ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder 2024](#) zijn vastgesteld. Deze documenten gelden als basis voor de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen in Emmeloord en de dorpen.
- Per 1 januari 2025 is de [Nota Grondprijzen 2025](#) vastgesteld. In alle kernen zijn de bandbreedtes van de grondprijzen aan de onder- en bovenkant verhoogd. Ook zijn de prijzen voor bedrijfskavels verhoogd. De belangrijkste redenen hiervan zijn de sterk stijgende huizenprijzen in combinatie met minder hard stijgende bouwkosten. Hierdoor is de waarde van bouwgrond gestegen. Voor bedrijfskavels geldt dat met name het beperkte aanbod en de prijsstijging van ruwe bouwgrond de prijzen opdrijft.
- Er blijft veel aandacht voor sociale huur en betaalbare koopwoningen in nieuwe grondexploitaties. Hierbij proberen we aan te sluiten bij de landelijke richtlijnen van het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting. In dit voorstel staat dat per regio 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen moeten zijn. Ook moet 2/3 van de nieuw te bouwen woningen in Nederland betaalbaar zijn (landelijke betaalbaarheidsgrens v.o.n. prijs < € 405.000,-).
- De waarde van agrarische grond in Flevoland is de afgelopen 3 jaar hard gestegen. In het eerste kwartaal van 2025 is de gemiddelde agrarische grondwaarde in Flevoland circa 30% hoger dan in het eerste kwartaal van 2022 (Kadaster). Hierdoor stijgen ook de verwervings- en ontpachtungskosten van (toekomstige) bouwgrond. Dit heeft een negatief effect op de financiële haalbaarheid van nieuwe (toekomstige) grondexploitaties.
- De ontwikkelingskosten van huidige en toekomstige grondexploitaties nemen toe. Met name door stijgende kosten voor onderzoeken en het bouw- en woonrijpmaken, mede als gevolg van te nemen maatregelen in het kader van klimaatadaptatie en duurzaamheid, wordt het met de huidige grondprijzen steeds lastiger een sluitende grondexploitatie voor te leggen.

De stand van de ARG bedraagt per 31-12-2024 circa € 21,6 miljoen. Hiervan is circa € 4,9 miljoen beklemd (reeds gealloceerd voor de jaren 2025-2028 middels eerdere besluitvorming van de raad). Daarnaast is er circa € 7,6 miljoen geclaimd voor toekomstige ontwikkelingen en de benodigde risicobuffers. Het vrij besteedbare deel van de ARG bedraagt derhalve circa € 9,1 miljoen.



2 Aanleiding en inleiding

2.1 Herziening & MPG

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (hierna: MPG) kijkt terug naar de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen boekjaar (2024) en kijkt vooruit naar 2025 en verder. Een grondexploitatie is namelijk méérjarig, soms wel met een looptijd van 10 jaar en in uitzonderlijke gevallen zelfs nog langer. We kijken terug en maken actuele prognoses voor toekomstige kosten en opbrengsten.

Noordoostpolder kent 34 actieve grondexploitaties (BIE: Bouwgrond in Exploitatie) per 1-1-2025. In de actieve grondexploitaties zijn de geprognosticeerde opbrengsten en kosten per project opgenomen en in de tijd gefaseerd. Deze grondexploitaties dienen jaarlijks conform de Nota Grondbeleid (2023-2026), te worden herzien. Bij de herziening zijn planinhoudelijke wijzigingen indien nodig verwerkt en worden de volgende zaken geactualiseerd:

- de boekwaarde (som van de werkelijke gerealiseerde opbrengsten en gerealiseerde kosten van 2024).
- de geraamde opbrengsten in de komende jaren.
- de geraamde kosten voor de komende jaren.
- de fasering van de opbrengsten en kosten in de tijd.
- de toe te rekenen rentelasten en –baten.
- de indexering van de opbrengsten en kosten.
- de risicoanalyse op basis van de Monte Carlo-analyse.
- het weergeven van het verloop van de ARG.
- het bepalen van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

2.2 Nog niet in exploitatie genomen gronden

Voor een aantal complexen is nog geen exploitatieopzet vastgesteld. Het gaat hier om strategische gronden die onder de Materiële Vaste Activa (=MVA) verantwoord worden. Waardering van deze gronden vindt plaats tegen de verwervingskosten of de (duurzaam) lagere marktwaarde. Hiermee voldoen we aan de gestelde BBV-richtlijnen.

2.3 MPG BBV-proof

De Commissie Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) heeft tot doel om risico's van een grondexploitatie zoveel mogelijk beheersbaar te houden, zodat gemeenten niet voor negatieve financiële verrassingen komen te staan. De belangrijkste richtlijnen, relevant voor de grondexploitatie zijn:

- Er moet jaarlijks een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.
- Maximale looptijd van 10-jaar. Een grondexploitatie heeft in beginsel een maximale looptijd van 10-jaar. Onder voorwaarden kan een langere looptijd worden toegestaan. Daarnaast kan voortschrijdend elk jaar de looptijd met één jaar verlengd worden, mocht daar aanleiding toe zijn. De opvatting is dat opbrengsten na 10 jaar te onzeker zijn en deze niet meegenomen mogen worden bij de waardebeoordeling.
- Rentetoerekening aan actieve grondexploitaties is gelijk aan de gehanteerde omslagrente van de gemeente.
- Gronden die (nog) niet in exploitatie worden gebracht, kunnen tegen de huidige boekwaarde op de balans blijven staan.
- De voorraden worden gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs of een lagere marktwaarde. Op basis van artikel 65 lid 2 BBV worden voorraden tegen de marktwaarde gewaardeerd indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
- Tussentijds winstnemen. Zie paragraaf 5.8.
- Voor actieve grondexploitaties met een financieel tekort op eindwaarde treffen we een verliesvoorziening ter hoogte van deze eindwaarde.



- Voor kostentoerekening aan grondexploitaties wordt de kostensoortenlijst van de Omgevingswet gehanteerd (artikel 8.15 en bijlage IV Omgevingswet).
- Voorbereidingskosten bij actieve grondexploitaties activeren we maximaal 5 jaar op de balans onder de immateriële vaste activa. Binnen vijf jaar moeten de voorbereidingskosten ingebracht worden in een actieve grondexploitatie of zijn afgeboekt ten laste van de ARG.

2.4 Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)

Deze bestemmingsreserve vormt onder andere een buffer voor verlieslatende grondexploitaties, dient voor het opvangen van risico's die voortvloeien uit ons situationeel/opgavegericht grondbeleid en is dekkingsmiddel voor financiële lasten van doelrealisaties met een incidenteel karakter. Zoals de vennootschapsbelasting en voor algemene infrastructurele voorzieningen en herstructurering (van wijken). De ARG wordt ook ingezet om de door de raad vastgestelde algemene doelen te bereiken. Voeding vindt plaats als gevolg van positieve (tussentijdse) resultaten op grondexploitaties en positieve effecten van herziening van verliesvoorzieningen op grondexploitaties en materiële vaste activa (gronden).

De ARG is dus opgebouwd uit een reserve voor:

- grondexploitaties (bufferfunctie);
- bovenwijkse voorzieningen (bestedingsfunctie);
- herstructurering dorpen en wijken (bestedingsfunctie);
- overige bestedingen (bestedingsfunctie).

2.5 Leeswijzer

In de samenvatting zijn de belangrijkste ontwikkelingen rondom de grondexploitatie benoemd en zijn de cijfers op hoofdlijnen gepresenteerd. De verdere uitwerking vindt u in de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6. In hoofdstuk 3 beschrijven we de (beleids)visie van de gemeente en de marktontwikkelingen. Dit resulteert in een beoogd uitgiftetempo van woningbouw- en bedrijfskavels in de Noordoostpolder. In hoofdstuk 4 behandelen we de ARG en het weerstandsvermogen van de grondexploitaties: in hoeverre kan de gemeente Noordoostpolder de risico's financieel opvangen? Vervolgens diepen we de grondexploitaties uit in de hoofdstukken 5 en 6: eerst benoemen we de uitgangspunten en daarna volgt per complex een korte inhoudelijke toelichting. In de bijlagen vindt u de relevante cijferoverzichten.



3 Beleidsachtergrond en marktwerking

3.1 Algemeen

De programma's voor wonen en werken en daarmee de plannen voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties en bedrijfslocaties zijn gebaseerd op bestaand beleid zoals:

- Woonvisie Noordoostpolder 2020;
- De Nota Grondbeleid 2023-2026;
- Ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder 2024;
- Woonbehoefteonderzoek Noordoostpolder 2024-2035
- Ontwikkelperspectief woningbouw Noordoostpolder 2025-2035;
- Nota Grondprijzen 2025;
- Verkenning groeiambitie Noordoostpolder.

Daarnaast kijken we naar demografische en marktontwikkelingen.

3.2 Wonen

De gemeente Noordoostpolder telt per 1 januari 2025 50.803 inwoners verdeeld over 11 dorpen (CBS). Dit is een toename van circa 9,5% sinds 1 januari 2020. De gemeente vergrijst en ontgroent. De verwachting is dat zowel het aantal inwoners stijgt, als gevolg van aandachtsgroepen zoals (arbeids)migranten, statushouders en vluchtelingen als ook het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens is vooral toe te wijzen aan de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens (jongeren/ouderen/ 65-plussers). Dit heeft consequenties voor de woningbouwopgave.

De woningmarkt

Marktontwikkeling

In de gemeente Noordoostpolder zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad in 2024 gemiddeld gestegen met circa 4% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ). Er stonden in 2024 minder woningen te koop ten opzichte van 2023 (NVM).

Op de markt voor nieuwbouwwoningen blijft het de komende jaren krap. De markt voor nieuwbouwwoningen in Nederland is significant veranderd in Nederland. Gemiddeld genomen betaalde men in Nederland in 2024 6,5% meer voor een nieuwbouwoopwoning per vierkante meter (NVM). Voor de Noordoostpolder was de transactieprijs per vierkante meter 16,1% hoger in 2024 vergeleken met het jaar ervoor (NVM). Deze stijgende trend wordt bevestigd door de Rabobank. Zij voorspellen voor 2025 een gemiddelde stijging van 8,6% voor huizenprijzen, gevolgd door een stijging van 5,7% in 2026. De prijs voor inrichting openbare ruimte (GWW-prijsindex) en bouwkosten voor woningen stegen in 2024 met 4,1% en 3,3% respectievelijk (CBS). Dit heeft tot gevolg dat de grondwaarde toeneemt.

Strategische beleidsuitgangspunten

Woonbehoefteonderzoek

Op 16 december 2024 is het Woonbehoefteonderzoek Noordoostpolder vastgesteld. Uit dit onderzoek is gebleken dat de gemeente Noordoostpolder tot 2050 met 1.650 tot 2.850 huishoudens groeit. De druk op de woonbehoefte ligt vooral in de periode 2024-2030. Er zijn dan zo'n 800 tot 1.400 extra woningen nodig. Dit betekent dat naast Emmeloord ook de dorpen zullen groeien. Bij het realiseren van extra woningen is het belangrijk dat het aanbod aansluit bij de vraag. In onze grondexploitaties houden we hier rekening mee. Dat doen we door de focus te leggen op sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor bijvoorbeeld jongeren en starters. Ook blijft het belangrijk om een gevarieerd aanbod van woningtypen te creëren, om doorstroming van gezinnen en ouderen te stimuleren.

Ontwikkelperspectieven

In de Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035 (vastgesteld 16 december 2024) zijn de prioriteiten in de dorpen herijkt en is in overleg met de dorpen bepaald waar woningbouw op welk moment mogelijk is. De verwachting is dat er in enkele dorpen nieuwe grondposities aangekocht gaan worden om de kavelvoorraad – uitgaande van behoefte - op peil te houden of te brengen.



Strategische grondpositie

De gemeente heeft in enkele dorpen nog strategische grond op voorraad. Het betreft de volgende gronden (stand per 1-1-2025):

- Hertenweg Kraggenburg (Kraggenburg-west) voor wonen
- Reserveringstrook De Munt (langs de A6)
- Grond zonneweide De Munt
- Klutenweg in Bant (nabij nr. 18) als ruilgrond
- Graaf Florislaan Creil ('t Poortershuis) t.b.v. woningbouw
- Nabij bedrijventerrein Marknesse (toekomstige uitbreiding t.b.v. werken)

Prestatieafspraken

Met de woningcorporatie (Mercatus) worden periodiek prestatieafspraken gemaakt over o.a. het bouwen voor de sociale doelgroep. In 2023 zijn de prestatieafspraken herzien voor de periode 2024-2026. Op de korte en middellange termijn is de opgave voor sociale huurwoningen groot. In het woonbehoefteonderzoek staat dat er tot 2035 netto nog zo'n 400 tot 700 extra sociale huurwoningen nodig zijn binnen de Noordoostpolder. Er worden de komende jaren veel sociale huurwoningen gebouwd. In de meest recente grondexploitaties is hier al rekening mee gehouden in de (verkavelings)plannen. Dit geldt onder andere voor Emmelhage fase 3, Marknesse fase 4, Luttelgeest fase 4, Ens fasen 2-4, Kraggenburg Zuid fase 2, Bant fase 3, Pilotenweg, Dokter Jansenpark en Oude Espelerweg. Verder wordt de behoefte aan sociale woningbouw meegenomen in de toekomstige woningbouwplannen.

Uitgiftetempo

In 2024 zijn er in totaal 208 kavels verkocht. In Emmelhage zijn in totaal 49 kavels verkocht. Aan de Pilotenweg in Emmeloord is grond verkocht ten behoeve van de ontwikkeling en bouw van 30 tiny houses en in Luttelgeest zijn er kavels verkocht om hier 53 woningen te realiseren. In Marknesse zijn 45 kavels verkocht ten behoeve van woningen. De overige kavels zijn verdeeld over de dorpen Rutten (15), Espel (8), Kraggenburg (5), Bant (2) en Ens (1).

Tabel 3.1: Kavelverkoppen 2024

Kavelverkoppen 2024	Aantal
Emmelhage	49
Pilotenweg	30
Luttelgeest	53
Marknesse	45
Rutten	15
Overige dorpen	16
Totaal	208



In 2024 is er voor een totaalbedrag van circa € 11,8 miljoen grond verkocht. De verwachting was dat we 303 kavels zouden verkopen voor circa € 16,1 miljoen. De totaal gerealiseerde grondopbrengsten zijn circa € 4,3 miljoen lager dan bij de begroting van 2024 voorzien was. Per complex zijn er verschillen te zien. In tabel 3.2 is de begroting en de daadwerkelijke realisatie in 2024 naast elkaar gezet. De cijfers in tabel 3.2 wijken af van die in de eerder gepresenteerde tabel 1.1 waarin ook de grondverkoop voor transformatorstations zijn opgenomen. In tabel 3.2 gaat het enkel om de verkochte kavels voor woningbouw.

Tabel 3.2: Uitgifteplanning woningbouw 2024

Uitgifteplanning woningbouw 2024 (€)			
complex	complexnummer	begroot	realisatie
Oude Espelerweg	10	€ -	€ -
Emmelhage fase 1	11a	€ -	€ -
Emmelhage fase 2A	11b	€ -	€ -
Emmelhage fase 2B	11c	€ 818.040	€ 818.040
Emmelhage fase 3B	11d	€ 3.425.740	€ 3.147.200
Centrumplan Emmeloord	50	€ -	€ -
Meldestraat Emmeloord	51	€ -	€ -
Luttelgeest fase 4	56	€ 2.095.170	€ 2.248.710
De Kaghe Espel	63	€ -	€ -
Ens Zuidoost	65	€ 92.340	€ 92.340
Bant fase 1 & 2	67-1 & 67-2	€ 78.780	€ 78.780
Espel	68	€ 515.700	€ 622.080
Creil	71	€ -	€ -
Luttelgeest fase 3	72	€ -	€ -
Marknesse fase 3	75	€ -	€ -
Nagele	76	€ -	€ -
Wellerwaard	82	€ -	€ -
Kerkstraat Luttelgeest	84	€ 222.240	€ 208.160
De Stiepe Rutten	85-1	€ -	€ -
Buitenom 1 Rutten	85-2	€ -	€ -
Buitenom 87 Rutten	85-3	€ -	€ 561.800
Pilotenweg	86	€ -	€ 802.799
Marknesse fase 4	87	€ 3.558.220	€ 2.875.650
Dokter Jansenpark	88	€ 4.950.025	€ -
Ens fase 2	91	€ -	€ -
Creil fase 3	93	€ -	€ -
Bant fase 3	95	€ -	€ -
Ens fase 4	97	€ -	€ -
Kraggenburg-Zuid	155	€ 373.300	€ 373.300
Kraggenburg-Zuid fase 2	156	€ -	€ -
Totaal		€ 16.129.555	€ 11.828.859

Uit voorgaande tabel is op te maken dat het verschil van verkochte kavels veroorzaakt wordt door latere verkoop in de grondexploitatie Dokter Jansenpark. Zie toelichting bij complex 88 in paragraaf 6.33.



In de volgende tabel 3.3 zijn de verkoopaantallen van woningbouwkavels van 2024 opgesomd. Ter vergelijking hebben we ook de verkoopaantallen van 2016 t/m 2023 en de prognose voor 2025 opgesomd. Op basis van de voorraad van woningbouwkavels en de woningbehoefte in de gemeente Noordoostpolder is de verwachting om bij gelijkblijvende marktomstandigheden in 2025 circa 429 woningbouwkavels te verkopen.

Tabel 3.3: Uitgifte aantal woningbouwkavels per jaar

Kavelverkoop	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
In aantallen	Prognose										
Emmelhage	65	49	17	53	99	29	62	50	60	47	45
Meldestraat	41	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-
Oude Espelerweg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dokter Jansenpark	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pilotenweg	40	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marknesse	35	45	32	-	-	18	4	7	26	-	-
Ens	-	1	6	-	38	6	2	5	40	1	-
Bant	39	2	2	28	11	2	10	7	7	-	3
Espel	11	8	24	4	26	5	3	4	10	5	-
Kraggenburg	45	5	7	9	5	7	9	-	-	-	-
Creil	-	-	1	9	3	9	3	-	10	11	1
Luttelgeest	12	53	8	-	13	1	-	7	2	4	4
Nagele	8	-	-	-	-	36	-	-	-	-	-
Wellerwaard	-	-	-	4	10	6	2	3	-	-	-
Centrumplan Emmeloord	-	-	16	19	109	58	15	-	-	-	-
Tollebeek	-	-	-	-	-	-	21	-	-	-	-
Rutten	15	15	-	17	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	429	208	113	143	330	177	131	83	155	68	53

In 2024 zijn er 6 complexen toegevoegd met nieuwe woningbouwkavels:

- Oude Espelerweg (complex 010) met circa 213 woningen;
- Pilotenweg (complex 086) met 30 tiny houses en 40 sociale huurwoningen;
- Creil fase 3 (complex 093) met circa 51 woningen
- Bant Oost fase 3 (complex 095) met circa 64 woningen
- Ens Oost fase 4 (complex 097) met circa 89 woningen
- Kraggenburg Zuid fase 2 (complex 156) met circa 52 woningen

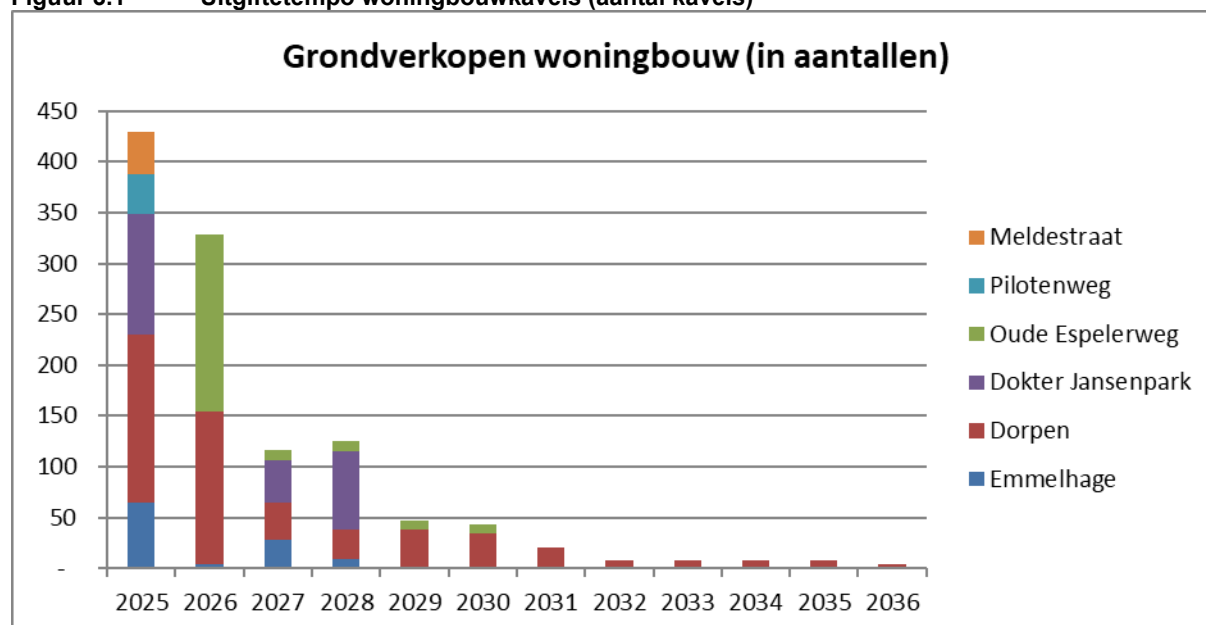
De gemeente Noordoostpolder heeft voor de komende 10 jaar in totaal nog 1.134 kavels op voorraad in de op dit moment actieve grondexploitaties. De beschikbare kavels zijn als volgt verdeeld:

- 106 Emmelhage (2b, 3b)
- 213 Oude Espelerweg
- 236 Dokter Jansenpark
- 40 Pilotenweg
- 41 Meldestraat
- 498 Overige dorpen

Uit de grafiek op de volgende pagina (figuur 3.1) blijkt dat het beschikbare kavelaanbod na 2028 snel afneemt. Om het aanbod op peil te houden, zijn we vooruitlopend o.a. bezig met de ontwikkeling van een vervolgfase in Emmelhage, Luttelgeest, Marknesse, Rutten en Tollebeek. Afhankelijk van de woningbouwopgave in combinatie met de (woon)behoefte en het uitgiftetempo moet de grondvoorraad op peil worden gehouden. Uiteraard worden er ook op locaties van derden woningen aangeboden.



Figuur 3.1 Uitgiftetempo woningbouwkwavels (aantal kwavels)



3.3 Werken

Marktontwikkelingen

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt kampt met een structurele krapte, vooral in economisch sterke regio's. De vraag naar kwalitatieve en duurzame objecten is groot, maar het aanbod dat aansluit op deze vraag blijft beperkt (Metafoor). Daarnaast blijven de kosten voor nieuwbouw (bedrijventerrein) hoog door stijgende bouwmaterialenprijzen (CBS). Hoewel verduurzaming kansen biedt, zoals een hogere efficiëntie en energiebesparing, brengt het ook extra investeringskosten met zich mee. Daartegenover daalt de rente. Hierdoor is het aantrekkelijker om een lening af te sluiten ten behoeve van investeringen. Deze ontwikkelingen versterken de druk op de beschikbare grond, vooral op plekken met een goede bereikbaarheid en nabijheid van consumentenmarkten, wat de grondprijzen verder opdrijft (NVM). Voor de Noordoostpolder is er in de dorpen slechts een beperkt aantal te verkopen kwavels beschikbaar. Uit de Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland (2024) blijkt dat er nog steeds voldoende vraag is naar bedrijfskwavels in de gemeente Noordoostpolder, met name in Emmeloord, Ens, Marknesse en Bant.

Strategische beleidsuitgangspunten

De gemeente heeft grond voor bedrijventerreinen op voorraad om te kunnen voorzien in de toekomstige vraag. De gemeente doet (kwalitatieve) behoefteonderzoeken om in te schatten hoeveel grond ze nodig heeft en waar de behoefte zich gaat ontwikkelen. In de beleidsdocumenten Ontwikkelstrategie werklocaties Noordelijk Flevoland en Ontwikkelperspectieven bedrijventerreinen is dit verwerkt.

Uit de Ontwikkelstrategie Werklocaties komt naar voren dat er in de Noordoostpolder en in het bijzonder in Emmeloord (De Munt) behoefte is aan grote kwavels (> 2,0 hectare). Om te voorzien in deze kwavels is bedrijventerrein De Munt B in ontwikkeling genomen. Daarnaast hebben de bedrijventerreinen in Emmeloord, Marknesse en Ens potentie om bovenlokale bedrijven te vestigen. Daarom kijkt de gemeente actief naar mogelijkheden om een uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren. Het bedrijventerrein van Marknesse is de laatste jaren uitgebreid met nieuwe kwavels en in Ens en Emmeloord wordt deze mogelijkheid actief onderzocht. Voor de overige dorpen werken we in de basis op maat. Hierbij houden we actief contact met lokaal gebonden ondernemers. Wanneer er voldoende zicht is op een vraag binnen redelijke termijn, kan de gemeente een strategische grondaankoop doen en zodoende proactief 'grond op de plank leggen'. Daarom is in 2024 het bedrijventerrein in Bant uitgebreid met 1,4 hectare.

De grondprijzen van de gemeente Noordoostpolder zijn concurrerend. Ten opzichte van de omliggende gemeenten rekent de gemeente voor reguliere kwavels gemiddelde grondprijzen. De prijzen voor de zichtlocaties, zowel aan de A6 als aan provinciale wegen zijn ook vergelijkbaar met de prijzen die omliggende gemeenten hanteren.



Uitgiftetempo

In 2024 is er circa 9,1 hectare bedrijfsgrond uitgegeven voor een totaalbedrag van € 7,9 miljoen. De verwachting was om circa 10 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van € 9,1 miljoen. In 2024 is er daarmee iets minder verkocht dan vooraf verwacht. Dit komt mede doordat op De Munt II en in Marknesse een aantal transacties niet zijn doorggegaan of zijn doorgeschoven naar 2025. Op de lange termijn loopt de uitgifte van de bedrijfskavels volgens planning van circa 4,4 hectare per jaar.

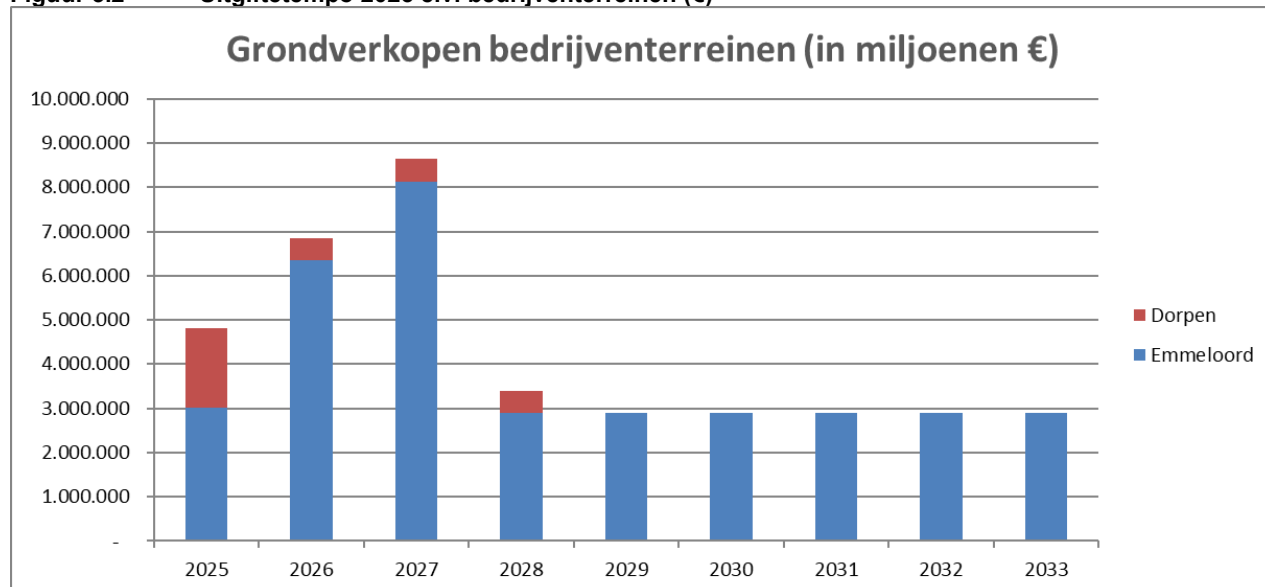
Tabel 3.5 Verkopen bedrijfskavels in 2024 (en ter vergelijik 2020-2023)

Bedrijfskavelverkoppen 2024 (€)					
	2024	2023	2022	2021	2020
Emmeloord	€ 7.596.480	€ 1.726.485	€ 1.925.980	€ 1.290.451	€ 1.904.303
Dorpen	€ 296.658	€ 431.328	€ 2.427.617	€ 2.679.064	€ 282.428
Totaal	€ 7.893.138	€ 2.157.813	€ 4.353.597	€ 3.969.515	€ 2.186.731

In de periode 2025 - 2033 is er nog circa 41,6 hectare aan grond beschikbaar, waarvan circa 34,1 hectare zich bevindt in Emmeloord op het bedrijventerrein De Munt B, circa 2,8 hectare op bedrijventerrein De Munt II in Emmeloord, 3,1 hectare in Marknesse en 1,4 hectare in Bant. In de overige dorpen is er geen bedrijfsgrond meer op voorraad. Uitgaande van een gemiddelde uitgifte van 4,4 hectare per jaar, kan het nodig zijn om in Ens, Marknesse en Emmeloord in deze periode extra bedrijfsgrond aan te gaan bieden.

In 2025 verwachten we circa 5,9 hectare aan grond uit te geven voor circa € 4,8 miljoen. Het risico bestaat dat bepaalde kavels niet uitgegeven kunnen worden vanwege het ontbreken van voldoende beschikbare elektriciteit aansluitingen. De kavels zullen dan op een later moment passeren.

Figuur 3.2 Uitgiftetempo 2025 e.v. bedrijventerreinen (€)



4 Algemene Reserve Grondexploitaties

4.1 Stand Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)

De ARG kan toenemen door gerealiseerde (tussentijdse) winstnemingen van grondexploitaties en kan afnemen door benodigde verliesvoorzieningen, risico's die zich voordoen en (toekomstige) claims. De hoogte van de ARG is in 2024 met circa € 2,3 miljoen toegenomen naar een reserve van circa € 21,6 miljoen. Niet alleen mutaties in de verliesvoorzieningen en tussentijdse winstnemingen van de grondexploitaties, maar ook andere onttrekkingen en toevoegingen (die direct en indirect een relatie hebben met de grondexploitatie) hebben geleid tot een lagere stand van de ARG. Zie bijlagen 4 en 5 voor het verloop van de ARG.

4.2 Weerstandsvermogen grondbedrijf

Het weerstandsvermogen staat voor de mate waarin het grondbedrijf risico's van de grondexploitatie kan opvangen door aanwezige reserves van het grondbedrijf (ARG). Om grip te hebben op de risico's doet de gemeente aan risicomanagement. Onderdeel van het risicomanagement is de risicoanalyse van de grondexploitaties: het schatten van het totale kwalitatieve risico. Om de hoogte van de weerstandscapaciteit te bepalen, is voor alle grondexploitaties de Monte Carlo analyse uitgevoerd. De benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf is dat deel van de ARG dat nodig is om toekomstige tegenvallers in de grondexploitaties op te kunnen vangen. Uit de Monte Carlo analyses blijkt dat de benodigde weerstandscapaciteit € 1.298.682 bedraagt. De stand van de ARG is voldoende van omvang om deze weerstandscapaciteit op te vangen.

4.3 Onttrekkingen ARG

Zoals hierboven al aangegeven is de stand van de ARG per 31-12-2024 circa € 21,6 miljoen. Hiervan is circa € 4,9 miljoen beklemd (reeds gealloceerd middels besluitvorming).

4.4 Toekomstige claims ARG

Naast bovenstaande beklemmingen is er ook een aantal (toekomstige) claims waarvoor we middelen in de reserve aanhouden. De toekomstige claims bestaan uit gelden voor toekomstige ontwikkelingen, zoals het Centrumplan, Herstructureringsgelden (Woonvisie) en infrastructurele voorzieningen. Hier is circa € 2,3 miljoen voor geclaimd. Daarnaast is er een risicobuffer van circa € 3,3 miljoen aangehouden om mogelijke tegenvallers in de Bouwgrond In Exploitatie projecten (BIE) op te kunnen vangen. Ook is er een risicobuffer aangehouden voor de zogenaamde strategische (warme) gronden die onder de Materiële Vaste Activa (MVA) staan. Deze buffer is circa € 1,9 miljoen. De totale risicobuffer bedraagt circa € 5,3 miljoen. In bijlage 5 zijn zowel de geraamde onttrekkingen, de toekomstige claims en benodigde risicobuffers uiteengezet.

4.5 Vennootschapsbelasting grondexploitaties

Gemeenten zijn per 1 januari 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (VPB). Dit houdt in dat gemeenten vennootschapsbelasting moeten gaan afrekenen over de gemaakte winst bij zogenaamde ondernemingsactiviteiten. De in exploitatie genomen grondexploitaties kwalificeren als ondernemingsactiviteit en vallen daarmee onder de Vennootschapsbelasting. We hanteren de kaders van de wet- en de regelgeving (onder meer Besluit Begroting en Verantwoording en de Wet op de Vennootschapsbelasting). De fiscale winst/verlies van een grondexploitatie kan afwijken van de bedrijfseconomische winst/verlies.

In 2024 is voor de vennootschapsbelasting een tweetal mutaties verwerkt in de ARG:
Uit de ingediende aangifte VPB over 2023 blijkt een negatief belastbaar resultaat van € 1.301.749. Door verliesverrekening met 2022 ontstaat een vordering ten bedrage van € 280.377, het restant van het verlies wordt verrekend met de winst van 2024. Uit de voorlopige opgestelde aangifte VPB 2024 blijkt een schatting na partiele verliesverrekening met 2023 van het belastbaar resultaat van € 2.492.044, hieruit volgt een VPB last van € 629.347.



5 Uitgangspunten herzieningen

5.1 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de eenheidsprijzen met het prijspeil 1-1-2025. De eenheidsprijzen worden intern door het Ingenieursbureau herijkt op basis van de werkelijke kosten bij aanbestedingen. Voor deze herziening zijn nieuwe civieltechnische begrotingen voor de nog te realiseren delen opgesteld van alle actieve complexen.

5.2 Planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en uitvoering

De kosten voor planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) worden geraamd als percentage van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Dit conform de door de Raad vastgestelde Nota Kostenverhaal (2023). Voor een aantal specifieke grondexploitaties kan het percentage zijn aangepast op basis van gerealiseerde of nog te realiseren kosten. Dit staat afzonderlijk vermeld bij het complex als dit aan de orde is.

5.3 Rente

Voor de gehele looptijd van het plan hanteren we een rentepercentage van 0,0% per 1-1-2025. De hoogte van het rentepercentage is bepaald conform de nieuwe BBV richtlijn over de omslagrente. Het is toegestaan dat de in een gemeente gehanteerde omslagrente ook wordt toegepast bij actieve grondexploitaties. De gemeente hanteert een omslagrente van 0,0%, omdat dit het gewogen gemiddelde rentepercentage is van het vreemd vermogen.

5.4 Opbrengsten

De uitgifteprijs zijn vastgesteld op basis van de door het college van B&W vastgestelde Nota Grondprijzen 2025. Voor woningbouwlocaties wordt rekening gehouden met een lange termijn opbrengstenstijging van 2,0% per jaar. Voor 2025 tot en met 2027 wijkt dit percentage af. De gehanteerde indexcijfers zijn als volgt:

Tabel 5.1 Opbrengstenstijging

Opbrengstenstijging	2025	2026/2027	2028 e.v.
Woningbouw vrije sector	8,0%	5,0%	2,0%
Woningbouw sociale huur	0,0%	0,0%	2,0%
Bedrijventerrein De Munt	1,0%	1,0%	2,0%
Bedrijventerrein overige dorpen	1,0%	1,0%	2,0%

5.5 Kosten

We houden rekening met een jaarlijkse kostenstijging van de nog te realiseren kosten binnen de actieve grondexploitaties. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt tussen de kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) en voor plankosten en VTU. De gehanteerde indexcijfers zijn als volgt:

Tabel 5.2 Kostenstijging

Kostenstijging	2025	2026/2027	2028 e.v.
GWW-kosten	4,5%	3,5%	2,0%
Plankosten en VTU	5,5%	3,5%	2,0%

Een BBV-richtlijn stelt dat er geen afdrachten rechtstreeks vanuit de grondexploitatie mogen plaatsvinden ten behoeve van een fonds bovenwijks. Bovenwijkse voorzieningen dienen op basis van de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) te worden toegerekend aan grondexploitaties. Eventuele niet toerekenbare bovenwijkse investeringen komen ten laste van de ARG of ten laste van de algemene middelen. Dit is vastgelegd in de Nota Kostenverhaal (2023).



5.6 Verliesvoorzieningen

Voor actieve grondexploitaties met een financieel tekort op eindwaarde treffen we een verliesvoorziening ter hoogte van deze eindwaarde (zie bijlage 3 voor de hoogte van de verliesvoorzieningen per complex). De voorschriften vanuit wet- en regelgeving (BBV) schrijven dit voor.

5.7 Tussentijdse winstnemingen

We nemen tussentijds winst volgens de methode 'percentage of completion'. Dit houdt in dat we de verhouding gerealiseerde kosten/totale kosten vermenigvuldigen met de verhouding gerealiseerde opbrengsten/totale opbrengsten en dit aandeel vervolgens vermenigvuldigen met het verwachte financiële resultaat van de betreffende grondexploitatie. We nemen alleen tussentijdse winst als de resterende looptijd van een grondexploitatie korter is dan 10 jaar. Dit is in lijn met het BBV.

5.8 BTW

De in de grondexploitaties opgenomen kosten en opbrengsten zijn exclusief BTW.

5.9 VPB

Gemeenten zijn per 1 januari 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (VPB). Dit houdt in dat gemeenten vennootschapsbelasting moeten gaan afrekenen over de gemaakte winst bij zogenaamde ondernemingsactiviteiten. De in exploitatie genomen grondexploitaties kwalificeren als ondernemingsactiviteit en vallen daarmee onder de Vennootschapsbelasting. Als ijkpunt voor de winstbepaling zijn er openingsbalansen opgesteld voor grondexploitaties die voor 2016 zijn vastgesteld met prijspeil datum 01-01-2016. Hiervoor is een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de Belastingdienst. Grondexploitaties die na 1 januari 2016 zijn vastgesteld, worden fiscaal ingebracht tegen de waarde in het economisch verkeer. In de praktijk zien wij dat de Belastingdienst bij de inbreng van nieuwe grondexploitaties in het belaste grondbedrijf primair aanstuurt op een waardebepaling op basis van een contant making van de vrije kasstromen conform het MPG bij opening van een grondexploitatie (=GREX) waarbij een disconteringsvoet van 5% wordt gehanteerd (residuele waarde berekening). Een alternatief is om aan te sluiten bij een externe taxatie. Het hanteren van een dergelijke taxatiewaarde is in sommige gevallen mogelijk, maar kan wel tot discussie leiden met de Belastingdienst indien de parameters en uitgangspunten afwijkend zijn ten opzichte van de methodiek die de Belastingdienst in waarderingen hanteert. Indien nodig wordt deze waardering afgestemd met de Belastingdienst.

We hanteren de kaders van de wet- en de regelgeving (onder meer Besluit Begroting en Verantwoording en de Wet op de Vennootschapsbelasting). De fiscale winst/verlies van een grondexploitatie kan afwijken van de bedrijfseconomische winst/verlies.

5.10 Afsluiten grondexploitaties

Een grondexploitatiecomplex kan pas worden afgesloten indien de gehele grondexploitatie is afgerond. Jaarlijks wordt beoordeeld welke grondexploitaties hiervoor in aanmerking komen. Hierbij wordt gekeken naar de volgende criteria:

- Alle grond binnen het complex is verkocht;
- De laatste fase binnen het complex is woonrijp gemaakt/ voltooid;
- Het openbaar gebied is in beheer genomen.

Het kan wel voorkomen dat bij het afsluiten van een grondexploitatie budget wordt gereserveerd voor mogelijke nazorg of om te werken met een restplan. Dit kan alleen wanneer het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren, vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel. Of dit nodig is wordt per grondexploitatie afzonderlijk bepaald.

5.11 Risicoprofiel en stoplichtmodel

Bij elke grondexploitatie wordt een risicoprofiel aangegeven. Het risicoprofiel wordt onder andere bepaald door de resterende looptijd, nog te realiseren kosten en opbrengsten, macro-economische risico's en project specifieke risico's. Dit wordt gedaan met behulp van de Monte-Carlosimulatie.



Stoplichtmodel

Nadat de risico's (mede) door de Monte-Carlo analyse in kaart zijn gebracht, wordt het risicoprofiel ingedeeld in een bepaalde categorie. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het stoplichtmodel. Onderstaand wordt het stoplichtmodel nader toegelicht. Het signaleren van één of meer risico's en/of onzekerheden kan een reden zijn om de grondexploitatie aan te merken als redelijk risico of groot risico.

- : beperkt risico
 - : redelijk risico
 - : groot risico
-
- Het project verloopt nagenoeg volgens vastgesteld plan (grondexploitatie). De resterende looptijd is beperkt, de meeste kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en er zijn geen project-specifieke risico's gesignaleerd.
 - - Het project wijkt licht negatief af van vastgesteld plan op onderdelen:
 - kosten/opbrengsten: afwijking <10%,
 - plansaldo: afwijking <10%,
 - programma: afwijking <5%.
 - De grondexploitatie heeft een lange resterende looptijd.
 - De investering is hoog en de meeste opbrengsten moeten nog gerealiseerd worden.
 - Er zijn project-specifieke risico's gesignaleerd.
 - Het voordoen van risico's heeft impact, maar leidt niet direct tot het vormen van een verliesvoorziening.
 - De Monte-Carlo analyse geeft aan dat het resultaat significant kan afwijken van de prognose.
 - - Het project wijkt negatief af van vastgesteld plan op onderdelen:
 - kosten/opbrengsten: afwijking >10%,
 - plansaldo: afwijking >10%,
 - programma: afwijking >5%.
 - De resterende looptijd is (zeer) lang en daardoor zijn de onzekerheden groot.
 - De nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn (zeer) hoog en het verwachte resultaat is in verhouding laag.
 - Er zijn grote project-specifieke risico's gesignaleerd met een hoge kans op voordoen.
 - Door het voordoen van één of meer risico's is een verliesvoorziening vormen onvermijdelijk.



6.1.2 Opbrengsten

In 2024 zijn geen grondopbrengsten ontvangen. Tijdens de voorbereidingen voor de uitgifte van de bouw kavels is gebleken dat een nog lopende juridische procedure toch van invloed kan zijn op de kavel die in 2023 door de gemeente is aangekocht. De gevolgen zijn nog niet helemaal duidelijk. De verkoop van de bouw kavels is daarom voorlopig uitgesteld.

Wel is er circa € 1.228 ontvangen aan subsidie ter versnelling van de woningbouw en is er circa € 13.904 ontvangen aan pacht.

6.1.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. In 2025 verwachten we € 2.638.192 aan kosten te maken voor het bouwrijp maken van het volledige plangebied. Het woonrijp maken start naar verwachting in 2027-2028.

Overige kosten:

Er zijn circa € 193.667 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er voor het eerst een tussentijdse winst van € 1.365 genomen.

6.1.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 3.935.752 positief. Het resultaat op eindwaarde is verbeterd ten opzichte van vaststelling als gevolg van hogere verwachte grondopbrengsten conform de Nota Grondprijzen 2025. In deze Herziening gaan we ervan uit dat alle 213 kavels worden uitgegeven. Het risico bestaat dat een deel van de zuidelijke vrijstaande kavels niet verkocht kan worden als gevolg van uitbreiding van de sportvelden. Hierover is nog geen besluit genomen. Dit zal een negatief effect hebben op het resultaat van circa € 2.750.000.

Tabel 6.2 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	10
Boekwaarde 01-01-2024	€ -5.035.331
Gerealiseerde kosten	€ 195.032
Gerealiseerde opbrengsten	€ 15.132
Boekwaarde 01-01-2025	€ -5.215.231
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 8.038.961
Verwachte opbrengsten	€ 17.189.944
Eindwaarde	€ 3.935.752



6.2 Complex 11A Emmelhage fase 1

6.2.1 Algemeen

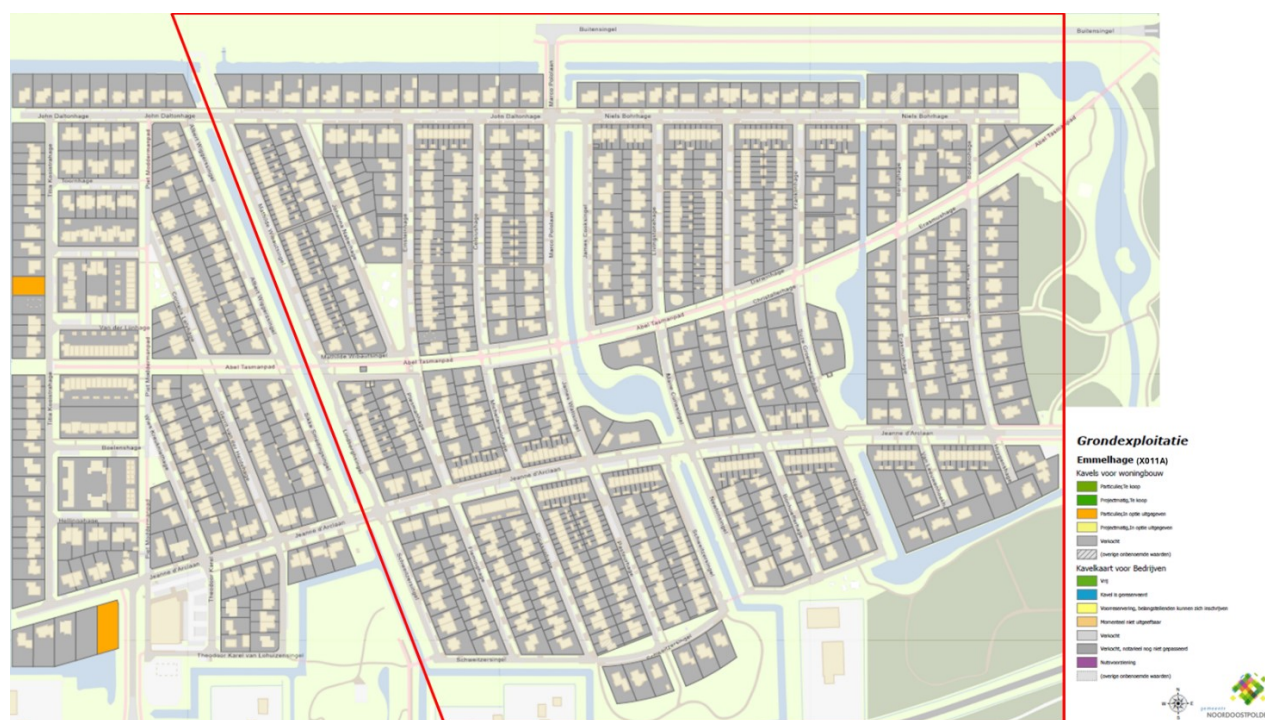
Emmelhage is de woningbouw uitbreidingswijk van Emmeloord. De 1^e fase van het plan is inmiddels voltooid en de openbare ruimte is in beheer genomen. De grondexploitatie is per 1 januari 2025 afgesloten.

Tabel 6.3 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 67 ha.
Aantal	731 kavels
Aantal nog te realiseren	0 kavels
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.2 Verkavelingsplan Emmelhage



6.2.2 Opbrengsten

In 2024 is er geen kavel verkocht in Emmelhage fase 1. De laatste kavel al in 2023 verkocht. Met de verkoop van deze laatste kavel is Emmelhage fase 1 volledig (uit)verkocht.

6.2.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In totaal zijn er in 2024 geen kosten voor bouwrijp maken gemaakt. De woonrijpkosten bedragen € 2.851. Hiermee zijn de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken voldaan.

Overige kosten:

Verder zijn er circa € 2.184 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

Bij het afsluiten van deze grondexploitatie is een winst genomen van € 106.304.



6.2.4 Resultaat

In 2024 is de grondexploitatie Emmelhage fase 1 afgesloten. Het (eind)resultaat is als winst genomen en ten gunste van de ARG gebracht.

Tabel 6.4: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11a
Boekwaarde 01-01-2024	€ 111.340
Gerealiseerde kosten	€ 111.340
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ -
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ -
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ -

6.2.5 Eindverantwoording en restplan

De grondexploitatie Emmelhage fase 1 is in 2006 geopend. In 2015 is de meest recente (gewijzigde) grondexploitatie Emmelhage fase 1 vastgesteld. Destijds was de verwachting dat de grondexploitatie per 1-1-2022 kon worden afgesloten, met een eindresultaat van € 13,7 miljoen. In tabel 6.5 is het uiteindelijke resultaat weergegeven.

Tabel 6.5: Resultaat afsluiting

Emmelhage fase 1			
	Kosten		Opbrengsten
Verwerving	€	10.671.695	
Bouwrijp maken	€	8.943.244	
woonrijp maken	€	8.529.322	
Plankosten & VTU	€	6.755.535	
Overige kosten	€	4.330.416	
Verkoop woningbouw kavels			€ 50.821.897
Overige opbrengsten			€ 1.548.461
Totaal	€	39.230.212	€ 52.370.358
Resultaat			€ 13.140.146

Het BBV biedt de mogelijkheid om een restplan vast te stellen bij het afsluiten van een grondexploitatie. Dit kan alleen wanneer het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren, vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel.

In Emmelhage fase 1 is nog één woning in aanbouw, waardoor een beperkt aantal werkzaamheden in de openbare ruimte nog niet uitgevoerd kan worden. Het voorstel is om voor deze werkzaamheden een restplan in te stellen van € 19.500. Op deze manier is er budget beschikbaar om na voltooiing van de laatste woning de resterende activiteiten in de openbare ruimte uit te voeren. In tabel 6.6 is weergegeven hoe het restplan is opgebouwd.



Tabel 6.6: Restplan

Restplan Emmelhage fase 1		
Definitieve afwerking Livingstonehage	€	10.000
Plaatsen lichtmasten	€	6.000
Realiseren 1 rioolaansluiting	€	1.500
Eindafrekening fietsbrug	€	2.000
Totaal restplan	€	19.500



Overige kosten:

Naast de kosten voor het woonrijpmaken zijn er circa € 53.759 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2021 is er een tussentijdse winst genomen, ter grootte van € 751.927. Nu blijkt op basis van de huidige inzichten dat er de afgelopen jaren te veel aan tussentijdse winst is genomen, als gevolg van hogere woonrijpkosten. In 2022 en 2023 is dit gecorrigeerd. Ook dit jaar moet er een kleine correctie plaatsvinden van circa € 7.490. In totaal is er nu voor circa € 2,4 miljoen aan tussentijdse winst genomen.

6.3.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 50.301 positief. Het resultaat is afgenomen ten opzichte van 2023. Dat is vanwege een toename in de kosten voor woonrijp maken i.v.m. aanpassingen in 2024 rondom de supermarkt en waterhuishoudkundige maatregelen.

Tabel 6.8: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11b
Boekwaarde 01-01-2024	€ 591.212
Gerealiseerde kosten	€ 382.048
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ 209.164
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 158.863
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ 50.301



6.4 Complex 11c Emmelhage fase 2b

6.4.1 Algemeen

Emmelhage fase 2b is het vervolg op fase 1 en 2a en biedt ruimte aan circa 161 woningen. Het plangebied grenst aan de westkant aan de bestaande woonwijk. De grondexploitatie is in 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.9 Projectgegevens
PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 10,3 ha.
Aantal	161 kavels
Aantal nog te realiseren	4 kavels
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.4: Verkavelingsplan Emmelhage fase 2b



6.4.2 Opbrengsten

Dit complex is in 2020 in exploitatie genomen. In 2024 zijn er 5 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 818.040. In 2025 verwachten we de laatste 4 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 856.185.

6.4.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 is er voor circa € 678.650 aan kosten voor bouw- en woonrijpmaken gemaakt. Hiermee is het bouwrijp maken voltooid. Daarnaast is er € 19.997 toegerekend aan dit complex voor het aanleggen van de Buitensingel. In 2025 verwachten we circa € 500.000 aan kosten te gaan maken voor het woonrijpmaken van Emmelhage fase 2B.



Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 221.620 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 353.328 genomen. In totaal is er nu € 1.294.556 aan tussentijdse winst genomen.

6.4.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte eindresultaat is € 408.588 positief. Het resultaat is lager dan in 2024. Dit komt doordat er een hoog bedrag aan tussentijdse winst is genomen. Het restantbudget voor bouwrijp maken en geluidswerende maatregelen is voor circa € 214.000 afgeraamd, aangezien de werkzaamheden volledig gerealiseerd zijn.

Tabel 6.10: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11c
Boekwaarde 01-01-2024	€ 1.861.411
Gerealiseerde kosten	€ 1.276.901
Gerealiseerde opbrengsten	€ 820.519
Boekwaarde 01-01-2025	€ 1.405.029
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 1.852.626
Verwachte opbrengsten	€ 856.185
Eindwaarde	€ 408.588



6.5 Complex 11d Emmelhage fase 3b

6.5.1 Algemeen

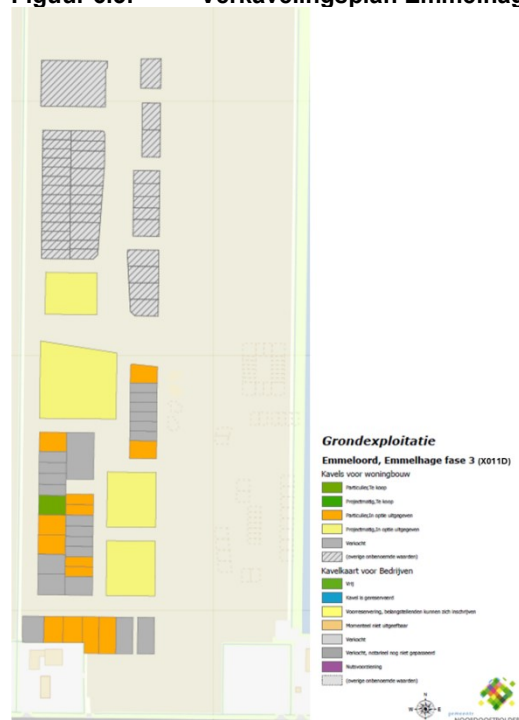
Emmelhage fase 3b is het vervolg op fase 1 en 2a/2b en biedt ruimte aan circa 138 woningen en een schoollocatie in het noorden van het plan. Het plangebied grenst aan de westkant aan de bestaande woonwijk. De grondexploitatie is 19 september 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.11 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 10,5 ha.
Aantal	Ca. 146 kavels en een (basis)schoollocatie
Aantal nog te realiseren	102 kavels
Looptijd	31-12-2029
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.5: Verkavelingsplan Emmelhage fase 3b



6.5.2 Opbrengsten

Dit complex is in 2022 in exploitatie genomen. In 2024 zijn de eerste 44 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 3.147.200. In 2025 verwachten we 61 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 3.981.631.

6.5.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 is een totaal van € 2.142.315 aan kosten voor enkel het bouwrijp maken gemaakt. Daarnaast is er € 58.742 toegerekend aan dit complex voor het aanleggen van de Buitensingel. In 2025 verwachten we circa € 855.747 aan kosten te gaan maken voor het bouw- en woonrijpmaken van Emmelhage fase 3B.



Overige kosten:

Er zijn circa € 418.638 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 129.933 genomen. In totaal is er nu € 130.592 aan tussentijdse winst genomen.

6.5.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 882.594 positief. In 2022 was het resultaat op eindwaarde geschat op € 436.844 negatief en was er een verliesvoorziening getroffen voor dit bedrag. In 2023 is het bouwrijp maken aanbesteed. De aanbesteding was voordeliger dan vooraf ingeschat. Dit verklaart het feit dat de grondexploitatie een positief resultaat laat zien en de verliesvoorziening is opgeheven. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat nauwelijks gewijzigd.

Tabel 6.12: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11d
Boekwaarde 01-01-2024	€ -3.386.783
Gerealiseerde kosten	€ 2.750.454
Gerealiseerde opbrengsten	€ 3.168.688
Boekwaarde 01-01-2025	€ -2.968.549
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 5.424.282
Verwachte opbrengsten	€ 9.225.425
Eindwaarde	€ 832.594



Overige kosten:

Er zijn circa € 374.038 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er wederom een tussentijdse winst genomen, voor een bedrag van € 2.697.571. De totale tussentijdse winstneming van dit plan bedraagt € 3.193.869.

6.6.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 19.964.630 positief. Het eindresultaat is met € 4.203.947 afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Er is een bedrag van € 750.424 gereserveerd voor het aanpassen van de riolering op het bedrijventerrein De Munt, conform het vastgestelde kostendeckingsmodel riolering 2025-2034. Dit is op basis van de PPT-criteria onderverdeeld over het gehele bedrijventerrein De Munt. Ook is er een groot bedrag aan winst genomen in 2024. Daartegenover zijn de verwachte opbrengsten nominaal met € 1.223.789 gestegen, aangezien deze zijn aangepast op basis van de Nota Grondprijzen 2025.

Tabel 6.14 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	32
Boekwaarde 01-01-2024	€ -9.663.697
Gerealiseerde kosten	€ 4.889.039
Gerealiseerde opbrengsten	€ 7.244.800
Boekwaarde 01-01-2025	€ -7.307.935
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 6.251.748
Verwachte opbrengsten	€ 33.524.312
Eindwaarde	€ 19.964.629



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 11.143 genomen. In totaal is er nu € 644.867 aan tussentijdse winst genomen.

6.7.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 14.115 positief. Het resultaat is nagenoeg gelijk gebleven aan 2024.

Tabel 6.16: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	34
Boekwaarde 01-01-2024	€ -96.399
Gerealiseerde kosten	€ 21.715
Gerealiseerde opbrengsten	€ 9.980
Boekwaarde 01-01-2025	€ -108.134
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 128.501
Verwachte opbrengsten	€ 250.750
Eindwaarde	€ 14.115



6.8.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 140.277 positief. Het resultaat is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Er is een bedrag van € 52.948 gereserveerd voor het aanpassen van de riolering op het bedrijventerrein De Munt, conform het vastgestelde kostendeckingsmodel riolering 2025-2034. Dit is op basis van de PPT-criteria onderverdeeld over het gehele bedrijventerrein De Munt.

Tabel 6.18 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	38
Boekwaarde 01-01-2024	€ -2.860.874
Gerealiseerde kosten	€ 7.594
Gerealiseerde opbrengsten	€ 440.864
Boekwaarde 01-01-2025	€ -2.427.604
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 153.239
Verwachte opbrengsten	€ 2.721.120
Eindwaarde	€ 140.277



6.9 Complex 40 Bedrijventerrein Ens Uitbreiding (vanaf 2009)

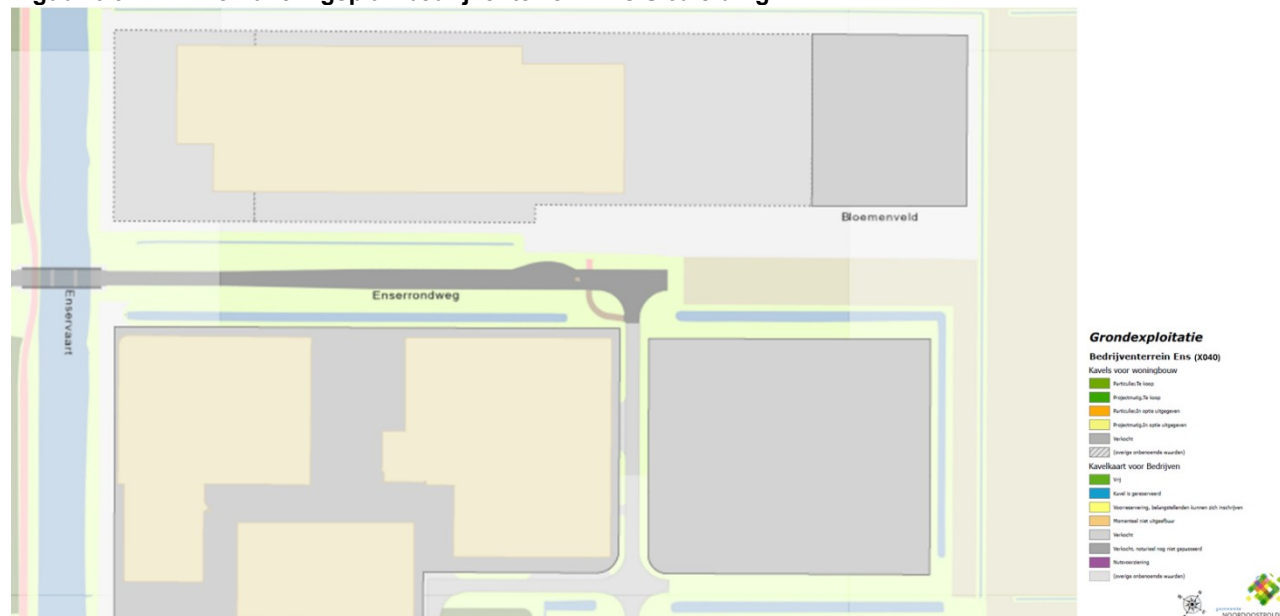
6.9.1 Algemeen

Complex 40 is de uitbreiding van het bedrijventerrein in Ens. Op de onderstaande kaveltekening (figuur 6.8) betreft dit het noordelijk gelegen deel (boven de blauwe streep).

Tabel 6.19 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Ens
Omvang	± 10 ha.
Omvang nog te realiseren	± 0 ha.
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.9 Verkavelingsplan bedrijventerrein Ens Uitbreiding



6.9.2 Opbrengsten

In 2024 is er niets meer verkocht, de laatste bedrijfskavel is uitgegeven in 2022. Zowel het 'oude' als het 'nieuwe' bedrijventerrein in Ens zijn volledig (uit)verkocht.

6.9.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

Het bouwrijp maken is reeds voltooid. In 2024 zijn er circa € 4.746 aan kosten gemaakt voor het woonrijp maken van het terrein. In 2025 verwachten we het woonrijp maken af te ronden. Dit betreft plaatsen lichtmasten, groenaanleg en opruimwerkzaamheden. Daarna kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Overige kosten:

Er is voor circa € 3.598 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen van € 10.352. In totaal is er nu € 1.544.949 aan tussentijdse winst genomen.



6.9.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 108.015 positief. Het eindresultaat is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit complex kan in 2025 afgesloten worden.

Tabel 6.20 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	40
Boekwaarde 01-01-2024	€ 345.734
Gerealiseerde kosten	€ 18.696
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ 327.038
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 219.023
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ 108.015



6.10 Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen

6.10.1 Algemeen

Complex 41 is een verzamelcomplex en omvat een aantal bedrijventerreinen gelegen in de dorpen Marknesse, Espel en Rutten. De grondexploitatie is per 1 januari 2025 afgesloten.

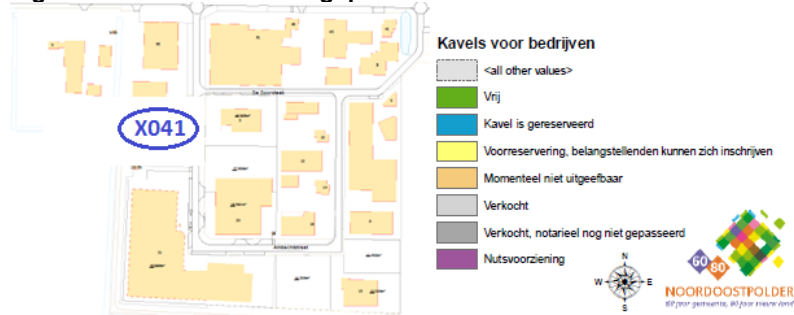
Tabel 6.21 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocaties Marknesse, Espel en Rutten
Omvang	± 6,9 ha.
Omvang nog te realiseren	± 0 ha.
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico ●

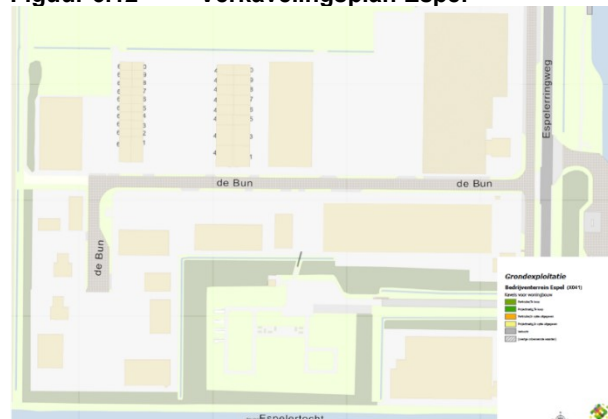
Figuur 6.10 Verkavelingsplan Marknesse



Figuur 6.11 Verkavelingsplan Rutten



Figuur 6.12 Verkavelingsplan Espel



6.10.2 Opbrengsten

In 2024 is de laatste kavel van 2.613 vierkante meter in Marknesse verkocht voor € 172.458. Hiermee zijn alle gronden binnen deze grondexploitatie verkocht.

6.10.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er circa € 11.079 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken. Hiermee is het openbaar gebied volledig woonrijp gemaakt.

Overige kosten:

Er is voor circa € 11.178 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

Bij het afsluiten van deze grondexploitatie is een winst genomen van € 192.911.

6.10.4 Resultaat en eindverantwoording

Per 1 januari 2025 is de grondexploitatie Bedrijventerrein dorpen afgesloten. Het (eind)resultaat is als winst genomen en ten gunste van de ARG gebracht.

Tabel 6.22 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	41
Boekwaarde 01-01-2024	€ 42.709
Gerealiseerde kosten	€ 215.167
Gerealiseerde opbrengsten	€ 172.458
Boekwaarde 01-01-2025	€ -
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ -
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ -

6.10.5 Eindverantwoording en restplan

Het verzamelcomplex 'Bedrijventerrein Dorpen' is in het jaar 2000 geopend. In de loop van de jaren zijn er verschillende deelgebieden afgesloten. Op het laatst waren er alleen nog kavels beschikbaar in Rutten, Marknesse en Espel. In 2024 is de laatste kavel in Marknesse verkocht en het laatste groen aangeplant op de bedrijventerreinen. De openbare ruimte is hiermee volledig ingericht en in beheer genomen. In tabel 6.23 is het uiteindelijke resultaat weergegeven.

De betreffende bedrijventerreinen zijn volledig ingericht en woonrijp gemaakt. Er worden geen kosten meer verwacht voor de inrichting van het openbaar gebied. Daarom is het niet nodig om een restplan in te stellen.



Tabel 6.23 Resultaat afsluiting

Bedrijventerrein Dorpen			
	Kosten		Opbrengsten
Verwerving	€	556.224	
Bouwrijp maken	€	106.959	
woonrijp maken	€	61.938	
Plankosten & VTU	€	104.190	
Overige kosten	€	213.885	
Verkoop bedrijfskavels			€ 3.652.821
Overige opbrengsten			€ 254.892
Totaal	€	1.043.196	€ 3.907.713
Resultaat			€ 2.864.517



6.11 Complex 42 Bedrijventerrein Ens

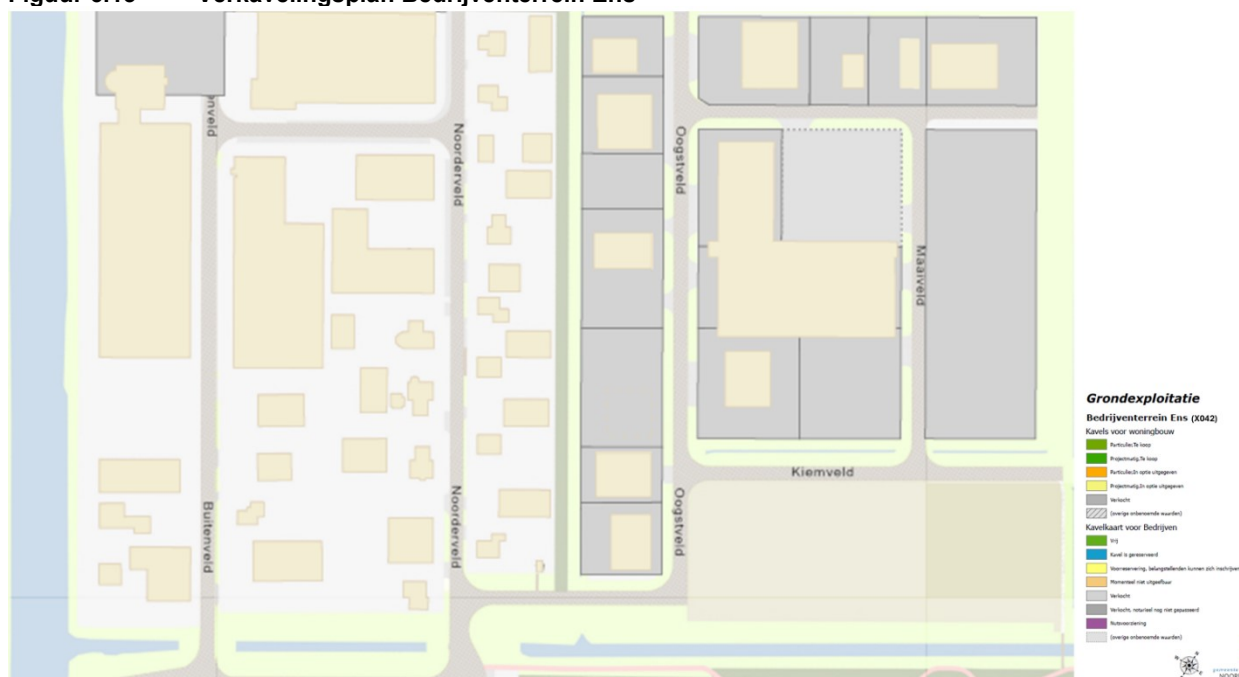
6.11.1 Algemeen

Complex 42 omvat het oudste in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein in Ens, gelegen aan de noordwestkant van het dorp. Het betreft een kleinschalig bedrijventerrein, als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein. Zie de onderstaande kaveltekening (figuur 6.12). Het terrein is gelegen ten zuiden van complex 40 (onder de blauwe streep op de kaveltekening). De grondexploitatie is per 1 januari 2025 afgesloten.

Tabel 6.24 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Ens
Omvang	± 6,8 ha.
Omvang nog te realiseren	± 0 ha.
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.13 Verkavelingsplan Bedrijventerrein Ens



6.11.2 Opbrengsten

In 2024 is er enkel grond verkocht ten behoeve van een trafostation voor € 2.500. Zowel het 'oude' als het 'nieuwe' bedrijventerrein in Ens zijn volledig (uit)verkocht.

6.11.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er circa € 11.595 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken. De bouw- en woonrijpwerkzaamheden zijn hiermee volledig afgerond.

Overige kosten:

Er zijn circa € 2.679 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



Tussentijdse winstneming:

Bij het afsluiten van deze grondexploitatie is een winst genomen van € 7.117.

6.11.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Per 1 januari 2025 is de grondexploitatie Bedrijventerrein Ens afgesloten. Het (eind)resultaat is als winst genomen en ten gunste van de ARG gebracht.

Tabel 6.25 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	42
Boekwaarde 01-01-2024	€ 18.891
Gerealiseerde kosten	€ 21.391
Gerealiseerde opbrengsten	€ 2.500
Boekwaarde 01-01-2025	€ -
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ -
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ -

6.11.5 Eindverantwoording en restplan

Het complex 'Bedrijventerrein Ens' is in 2004 geopend. Destijds was de verwachting dat het complex in 2014 afgesloten kon worden. In tabel 6.26 is het uiteindelijke resultaat weergegeven.

Het betreffende bedrijventerrein is volledig ingericht en woonrijp gemaakt. Er worden geen kosten meer verwacht voor de inrichting van het openbaar gebied. Daarom is het niet nodig om een restplan in te stellen voor dit complex.

Tabel 6.26 Resultaat afsluiting

Bedrijventerrein Ens			
	Kosten		Opbrengsten
Verwerving	€	648.501	
Bouwrijp maken	€	521.316	
woonrijp maken	€	141.655	
Plankosten & VTU	€	138.830	
Overige kosten	€	208.269	
Verkoop bedrijfskavels			€ 2.179.540
Overige opbrengsten			€ 150.829
Totaal	€	1.658.571	€ 2.330.369
Resultaat		€	671.798



Tussentijdse winstneming:

Bij het afsluiten van deze grondexploitatie is een winst genomen van € 37.718.

6.12.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Per 1 januari 2025 is de grondexploitatie Bedrijventerrein dorpen afgesloten. Het (eind)resultaat is als winst genomen en ten gunste van de ARG gebracht.

Tabel 6.28 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	43
Boekwaarde 01-01-2024	€ 52.429
Gerealiseerde kosten	€ 52.429
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ -
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ -
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ -

6.12.5 Eindverantwoording en restplan

Het complex 'Bedrijventerrein Creil' is in 2006 geopend. Destijds was de verwachting dat het complex in 2016 afgesloten kon worden. In tabel 6.29 is het uiteindelijke resultaat weergegeven.

Het betreffende bedrijventerrein is volledig ingericht en woonrijp gemaakt. Er worden geen kosten meer verwacht voor de inrichting van het openbaar gebied. Daarom is het niet nodig om een restplan in te stellen voor dit complex.

Tabel 6.29 Resultaat afsluiting

Bedrijventerrein Creil			
	Kosten		Opbrengsten
Verwerving	€	548.650	
Bouwrijp maken	€	714.354	
woonrijp maken	€	313.611	
Plankosten & VTU	€	147.876	
Overige kosten	€	321.390	
Verkoop bedrijfskavels			€ 2.118.571
Overige opbrengsten			€ 63.871
Totaal	€	2.045.881	€ 2.182.442
Resultaat		€	136.561



Overige kosten:

Er zijn circa € 82.452 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen, ter grootte van € 162.243. In totaal is er nu € 736.019 aan tussentijdse winst genomen.

6.13.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 828.998. Het resultaat is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit verschil komt met name door de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.31 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	46
Boekwaarde 01-01-2024	€ -510.038
Gerealiseerde kosten	€ 681.033
Gerealiseerde opbrengsten	€ 124.254
Boekwaarde 01-01-2025	€ -1.066.817
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 494.248
Verwachte opbrengsten	€ 2.390.063
Eindwaarde	€ 828.998



6.14 Complex 50 Centrumplan Emmeloord

6.14.1 Algemeen

In 2017 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie als onderdeel van een programmaexploitatie van het centrumplan Emmeloord vastgesteld. Dit biedt een financieel kader om het plan uit te voeren. Het plan bestaat uit de deelgebieden: De Deel, Korte Achterzijde, locatie voormalige flats en een deel van de Paardenmarkt. Het programma bestaat uit grondgebonden woningen, appartementen, supermarkten, detailhandel, horeca en kantoren.

Tabel 6.32 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Centrumplan
Ligging	Centrum
Omvang	± 5,6 ha
Aantal	Appartementen, grondgebonden woningen, supermarkt, dagwinkels, horeca en kantoren
Aantal nog te realiseren	Niets meer
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.16 Verkaveling Centrumplan Emmeloord



6.14.2 Opbrengsten

In 2023 is het hele centrumplan (uit)verkocht. De enige opbrengst die in 2024 is gerealiseerd, betreft € 2.999 aan inkomsten van het openbaar toilet.

6.14.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er circa € 32.000 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken. In 2026 verwachten we het laatste gedeelte van het openbaar gebied woonrijp te maken. Het bouwrijp maken is reeds voltooid.

Overige kosten:

Er zijn circa € 205.608 aan overige kosten gemaakt. Dit is inclusief het beheer van het openbaar toilet. Hiernaast vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente onder overige kosten.

6.14.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 3,3 miljoen negatief. Ten opzichte van de herziening van de grondexploitatie in 2024 is het resultaat afgenomen. Dit is te verklaren door hogere indexaties aan de kostenkant. Er was al een verliesvoorziening getroffen van € 3.301.431 en dit betekent dat er in 2024 een aanvullende verliesvoorziening van € 18.227 is getroffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.



Tabel 6.33 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	50
Boekwaarde 01-01-2024	€ -1.583.594
Gerealiseerde kosten	€ 241.277
Gerealiseerde opbrengsten	€ 2.999
Boekwaarde 01-01-2025	€ -1.821.873
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 1.503.895
Verwachte opbrengsten	€ 6.110
Eindwaarde	€ -3.319.658



6.15 Complex 51 Meldestraat Emmeloord

6.15.1 Algemeen

In maart 2021 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie van Meldestraat Emmeloord vastgesteld. De locatie aan de Meldestraat biedt ruimte voor 16 starterswoningen en circa 1.945 m² voor maatschappelijke voorzieningen. Op 12 mei 2025 is een gewijzigde grondexploitatie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd en vastgesteld. In plaats van maatschappelijke voorzieningen worden er 41 appartementen gerealiseerd. Vooruitlopend op de besluitvorming is in deze herziening uitgegaan van de nieuwe, gewijzigde grondexploitatie. Daarom wijken de cijfers in deze herziening af van de cijfers in de jaarrekening 2024.

Tabel 6.34 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw en maatschappelijke voorzieningen
Ligging	Centraal Emmeloord
Omvang	± 0,9 ha.
Aantal	16 starterswoningen en 41 appartementen
Aantal nog te realiseren	41 appartementen
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.17 Verkaveling Meldestraat Emmeloord



6.15.2 Opbrengsten

In 2024 is geen grond verkocht. Daarnaast zijn er ook geen overige opbrengsten binnengekomen. We verwachten in 2025 alle 41 woningbouwkavels te verkopen voor een bedrag van € 1.185.327.

6.15.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie. In 2025 maken we de grond onder de appartementencomplexen bouwrijp. We verwachten het openbaar gebied in 2027 woonrijp te maken.

Overige kosten:

Er zijn circa € 14.384 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 31.005 genomen. In totaal is er nu € 242.061 aan tussentijdse winst genomen.

6.15.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 98.971 positief. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat afgenomen. Dit komt door de wijziging van het programma. Hierdoor zijn zowel de kosten als de opbrengsten toegenomen.

Tabel 6.35 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	51
Boekwaarde 01-01-2024	€ 68.478
Gerealiseerde kosten	€ 45.389
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ 23.089
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 1.163.865
Verwachte opbrengsten	€ 1.239.747
Eindwaarde	€ 98.971



6.16 Complex 56 Luttelgeest fase 4

6.16.1 Algemeen

In oktober 2021 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie van Luttelgeest fase 4 vastgesteld. Dit biedt een financieel kader om het plan uit te voeren. Het plan bestaat uit de 3 fases/deelgebieden en biedt in totaal ruimte aan 71 woningen.

Tabel 6.36 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie Luttelgeest
Omvang	± 2,2 ha.
Aantal	71 woningen
Aantal nog te realiseren	13 woningen
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.18 Verkaveling Luttelgeest fase 4



6.16.2 Opbrengsten

Er zijn in 2024 50 kavels verkocht voor in totaal € 2.248.710. We verwachten in 2025 in totaal 12 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 533.655.

6.16.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er in totaal € 117.027 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Hiermee is het gehele perceel bouwrijp. Voor woonrijp maken wordt er voor 2025 circa € 290.000 aan kosten geschat.



Overige kosten:

Er zijn circa € 77.150 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 206.498 genomen. In totaal is er nu € 259.772 aan tussentijdse winst genomen.

6.16.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 196.781 positief. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat lager geworden. Dit komt grotendeels door de tussentijdse winstneming en door hogere kostenindexaties.

Tabel 6.37 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	56
Boekwaarde 01-01-2024	€ -1.365.113
Gerealiseerde kosten	€ 408.526
Gerealiseerde opbrengsten	€ 2.261.069
Boekwaarde 01-01-2025	€ 487.431
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 931.405
Verwachte opbrengsten	€ 640.755
Eindwaarde	€ 196.781



6.17.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 159.274 negatief. Het resultaat is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit komt door een hogere indexatie van de resterende budgetten en doordat het rioolgemaal iets duurder uitviel dan begroot.

Tabel 6.39 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	63
Boekwaarde 01-01-2024	€ 368.897
Gerealiseerde kosten	€ 327.846
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ 41.051
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 228.325
Verwachte opbrengsten	€ 28.000
Eindwaarde	€ -159.274



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een correctie op de tussentijdse winst genomen van € 5.940. In totaal is er nu € 227.340 aan tussentijdse winst genomen.

6.18.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 23.528. Het resultaat is iets verslechterd ten opzichte van het resultaat van vorig jaar. Dit komt doordat de nog te verwachten kosten voor het woonrijp maken naar boven zijn bijgesteld.

Tabel 6.41 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	65
Boekwaarde 01-01-2024	€ 405.401
Gerealiseerde kosten	€ 61.090
Gerealiseerde opbrengsten	€ 92.340
Boekwaarde 01-01-2025	€ 436.651
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 413.124
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ 23.527



6.19 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1

6.19.1 Algemeen

Complex 67-1 omvat fase 1 van de woningbouw uitbreidingslocatie aan de oostkant van de bebouwde kom van Bant. In deze fase worden 66 woningen gerealiseerd. Voor fase 1 is het bestemmingsplan in 2006 onherroepelijk geworden. In 2007 is het complex in exploitatie genomen.

Tabel 6.42 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 4,7 ha.
Aantal	66 woningen
Aantal nog te realiseren	0 woningen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.21 Verkavelingsplan Bant Zuidoost fase 1



6.19.2 Opbrengsten

In 2024 zijn er geen verkopen meer geweest, omdat het plan in 2022 is (uit)verkocht. Daarnaast zijn er ook geen overige opbrengsten binnengekomen.

6.19.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er € 44.315 aan kosten gemaakt voor het woonrijp maken. Hiervan is € 35.791 voor een rioolgemaal, wat evenredig verdeeld is met Bant -Zuidoost fase 2 conform de PPT-criteria. In 2025 verwachten we het woonrijp maken af te ronden. Hiervoor is een bedrag van € 104.071 begroot. Het bouwrijp maken is reeds voltooid.

Overige kosten:

Er zijn circa € 15.139 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.19.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is -€ 411.553 negatief. Het resultaat is licht verbeterd ten opzichte van de vorige herziening. In 2023 is er een verliesvoorziening van € 413.514 getroffen. Nu het eindresultaat met € 1.961 verbeterd is, betekent dit een correctie op de verliesvoorziening ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.



Tabel 6.43 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	67-1
Boekwaarde 01-01-2024	€ -216.204
Gerealiseerde kosten	€ 59.454
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ -275.657
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 135.896
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ -411.553



6.20 Complex 67-2 Bant Zuidoost fase 2

6.20.1 Algemeen

Bant Zuidoost fase 2 is de tweede ontwikkelfase van het uitbreidingsplan van Bant. Het is gelegen ten zuiden van de Boshoeck. Met fase 2 ontstaat er een diverser kavelaanbod in Bant.

Tabel 6.44 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Fase 2 van de uitbreidingswijk van Bant, ten zuiden van de Boshoeck.
Omvang	± 2,3 ha.
Aantal	57 woningen
Aantal nog te realiseren	0 woningen
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.22 Verkavelingsplan Bant Zuidoost fase 2



6.20.2 Opbrengsten

In 2024 zijn de laatste 2 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 78.780. Hierdoor is het plan volledig (uit)verkocht.

6.20.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er € 54.750 aan kosten gemaakt voor het woonrijp maken. Hiervan is € 35.791 voor een rioolgemaal, wat evenredig verdeeld is met Bant -Zuidoost fase 1 conform de PPT-criteria. In 2025 en 2026 verwachten we de inrichting van de openbare ruimte te voltooien. Hiervoor is een bedrag van circa € 250.000 begroot. Het bouwrijp maken is reeds voltooid.

Overige kosten:

Er zijn circa € 25.648 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 37.026 genomen. In totaal is er nu € 407.802 aan tussentijdse winst genomen.

6.20.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 76.342 positief. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat lager geworden. Dit komt grotendeels door de tussentijdse winstneming.



Tabel 6.45 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	67-2
Boekwaarde 01-01-2024	€ 434.473
Gerealiseerde kosten	€ 118.251
Gerealiseerde opbrengsten	€ 78.780
Boekwaarde 01-01-2025	€ 395.002
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 318.660
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ 76.342



6.21 Complex 68 Espelerpad

6.21.1 Algemeen

Complex 68 omvat de uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de westkant van de bebouwde kom van Espel. Het aantal woningen is fors voor de grootte van het dorp Espel. Vandaar dat de exploitatie is opgeknipt in 2 fasen. Fase 2 is opgedeeld in fase 2A (ten oosten van de Weidemolen) en fase 2B (ten westen van de Weidemolen). Fase 2A is nagenoeg uitverkocht en hierom is fase 2B in februari 2025 op de markt gebracht. Op 3 juni 2024 is een bestemmingsplanwijziging voor fase 2B vastgesteld door de gemeenteraad. Hierdoor is het programma gewijzigd. Er zijn onder andere sociale huurwoningen toegevoegd.

Tabel 6.46 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 9,6 ha.
Aantal	190 woningen
Aantal nog te realiseren	30 woningen
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.23 Verkavelingsplan Espelerpad



6.21.2 Opbrengsten

In 2024 zijn er 8 kavels verkocht voor een bedrag van € 622.080. In 2025 verwachten we 11 kavels te verkopen voor € 225.760. De resterende 19 kavels verwachten we in 2026 en 2027 te verkopen voor een totaalbedrag van circa € 1.384.340.

6.21.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er circa € 110.290 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein. In 2025 verwachten we fase 2B bouwrijp te maken. Ook zal het laatste deel van fase 2A woonrijp gemaakt



worden. Op basis van recente ramingen bleek dat deze budgetten niet meer actueel waren en hierom zijn deze opgehoogd.

Overige kosten:

Er zijn circa € 125.818 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een correctie op de tussentijdse winst genomen van € 280.659. In totaal is er nu € 553.679 aan tussentijdse winst genomen.

6.21.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte eindresultaat is € 463.510 positief. Het resultaat is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dat is grotendeels te verklaren door het bijstellen van de budgetten van zowel het bouw- als het woonrijp maken. Dat komt door extra kosten in verband met archeologische begeleiding en het afgraven van een aanzienlijke hoeveelheid veengrond.

Tabel 6.47 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	68
Boekwaarde 01-01-2024	€ -42.031
Gerealiseerde kosten	€ -39.592
Gerealiseerde opbrengsten	€ 623.733
Boekwaarde 01-01-2025	€ 621.294
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 1.961.086
Verwachte opbrengsten	€ 1.803.302
Eindwaarde	€ 463.510



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen van € 96.582. In totaal is er nu € 927.019 aan tussentijdse winst genomen.

6.22.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het resultaat op eindwaarde is € 39.267 positief. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat lager geworden. Dit komt grotendeels door de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.49 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	71
Boekwaarde 01-01-2024	€ 478.464
Gerealiseerde kosten	€ 358.699
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ 119.765
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 80.498
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ 39.267



6.23 Complex 72 Luttelgeest-Zuid Fasen 2 en 3

6.23.1 Algemeen

Complex 72 omvat fasen 2 en 3 van de uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de zuidkant van de bebouwde kom van Luttelgeest. In totaal zijn hier 90 woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan is per 2004 onherroepelijk. In 2020 is de laatste kavel verkocht voor de bouw van een vrijstaande woning. Fase 2 en 3 zijn beide gerealiseerd. De grondexploitatie is per 1 januari 2025 afgesloten.

Tabel 6.50 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 9,7 ha.
Aantal	90 woningen
Aantal nog te realiseren	0 woningen
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.25 Verkavelingsplan Luttelgeest-Zuid



6.23.2 Opbrengsten

In 2020 is de laatste kavel in dit complex conform verwachting verkocht. Hiermee zijn alle gronden binnen deze grondexploitatie verkocht.

6.23.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er circa € 15.570 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken. De bouw- en woonrijpwerkzaamheden zijn hiermee helemaal gereed.

Overige kosten:

Er zijn circa € 18.066 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

Bij het afsluiten van deze grondexploitatie is een winst genomen van € 27.009.



6.23.4 Resultaat en meerjarenperspectief

In 2024 is de grondexploitatie Luttelgeest-Zuid Fase 2 en 3 voltooid en afgesloten. Het (eind)resultaat is als winst genomen en ten gunste van de ARG gebracht.

Tabel 6.51 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	72
Boekwaarde 01-01-2024	€ 60.645
Gerealiseerde kosten	€ 60.645
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ -
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ -
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ -

6.23.5 Eindverantwoording en restplan

Het complex 71 'Uitbreiding Luttelgeest' is in 2005 geopend. Destijds was de verwachting dat het complex in 2015 afgesloten kon worden. Deelfase 1 van deze grondexploitatie is in een eerder stadium afgesloten en in beheer genomen. In 2020 is de laatste kavel verkocht. Daarna moesten de laatste woningen nog gebouwd worden. In 2023 en 2024 is het openbaar gebied in fase 2 en 3 voltooid. In tabel 6.52 is het uiteindelijke resultaat weergegeven.

De fasen 2 en 3 in Luttelgeest zijn volledig ingericht en woonrijp gemaakt. Er worden geen kosten meer verwacht voor de inrichting van het openbaar gebied. Daarom is het niet nodig om een restplan in te stellen voor dit complex.

Tabel 6.52 Resultaat afsluiting

Luttelgeest fase 2 en 3			
	Kosten		Opbrengsten
Verwerving	€	657.327	
Bouwrijp maken	€	744.703	
woonrijp maken	€	593.192	
Plankosten & VTU	€	394.716	
Overige kosten	€	1.214.719	
Verkoop woningbouwkavels			€ 4.531.703
Overige opbrengsten			€ 826
Totaal	€	3.604.657	€ 4.532.529
Resultaat			€ 927.872



6.24 Complex 75 Marknesse Zuid fase 3

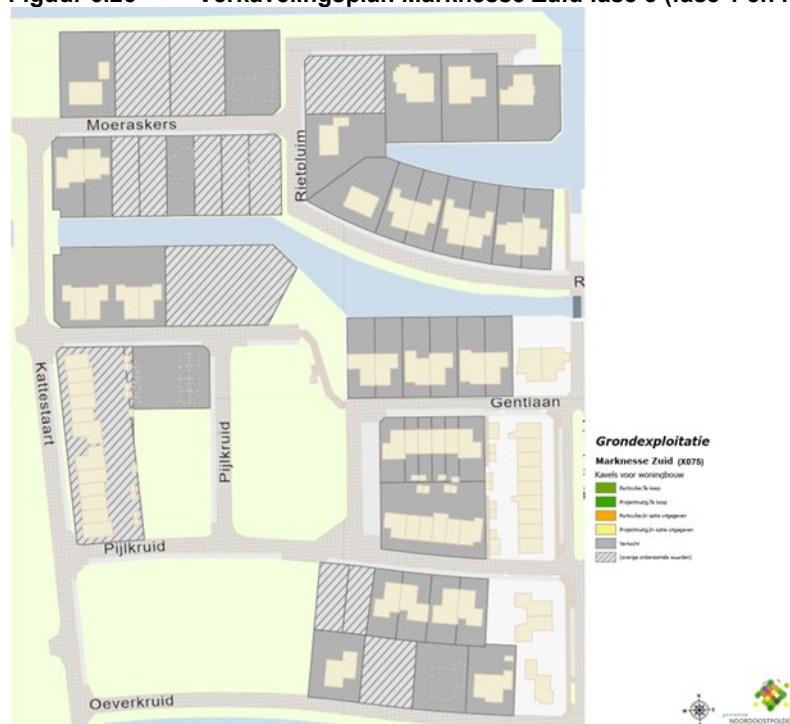
6.24.1 Algemeen

Marknesse Zuid fase 3 is een uitbreidingswijk voor woningbouw in Marknesse. De ontwikkelkavel, voorheen in eigendom van een ontwikkelaar, is in 2016 verworven via een veiling. In 2017 is de eerste fase bouwrijp gemaakt en zijn de eerste kavels verkocht. In 2019 is de tweede fase bouwrijp gemaakt. Vanaf 2021 is er een leveringsstop in verband met een juridisch (eigendoms)geschil. Een deel van het plan is woonrijp gemaakt.

Tabel 6.53 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Zuidkant van Marknesse grenzend aan Zuid fase 2
Omvang	± 9,7 ha.
Aantal	140 woningen
Aantal nog te realiseren	71 woningen binnen de 10-jaarstermijn
Looptijd	31-12-2036
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.26 Verkavelingsplan Marknesse Zuid fase 3 (fase 1 en noordelijke deel fase 2)



6.24.2 Opbrengsten

Door een juridische (eigendoms)kwestie wordt er vanaf 2021 geen kavels meer verkocht. De verwachting is dat er in 2025 ook nog geen kavels verkocht kunnen worden. In maart 2025 is de gemeenteraad voor het laatst geïnformeerd over deze kwestie. De snelheid waarmee de juridische kwestie opgelost wordt, heeft invloed op het feit of de verkoopverwachting van de resterende 71 kavels in de komende 10 jaar ook daadwerkelijk gehaald wordt. Het totale complex is groter dan die resterende 71 kavels. Elk jaar bekijken we voortschrijdend of we een extra deel in exploitatie kunnen nemen.

6.24.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2024 is voor circa € 49.126 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken. In 2025 verwachten we geen kosten voor het bouw- en woonrijpmaken.



Overige kosten:

Er zijn circa € 25.418 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

Op basis van de POC-methode zou er in 2024 een tussentijdse winstneming plaatsgevonden moeten hebben van € 159.659. Gezien de onzekerheid over de eigendomssituatie is er voor gekozen om over 2024 géén tussentijdse winst te nemen. Deze zelfde keuze is in 2023 ook gemaakt.

6.24.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde (31-12-2036) is € 3.021.302 positief.

Tabel 6.54 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	75
Boekwaarde 01-01-2024	€ -1.798.199
Gerealiseerde kosten	€ 74.543
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ -1.872.742
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 2.101.606
Verwachte opbrengsten	€ 6.995.649
Eindwaarde	€ 3.021.301



6.25 Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele

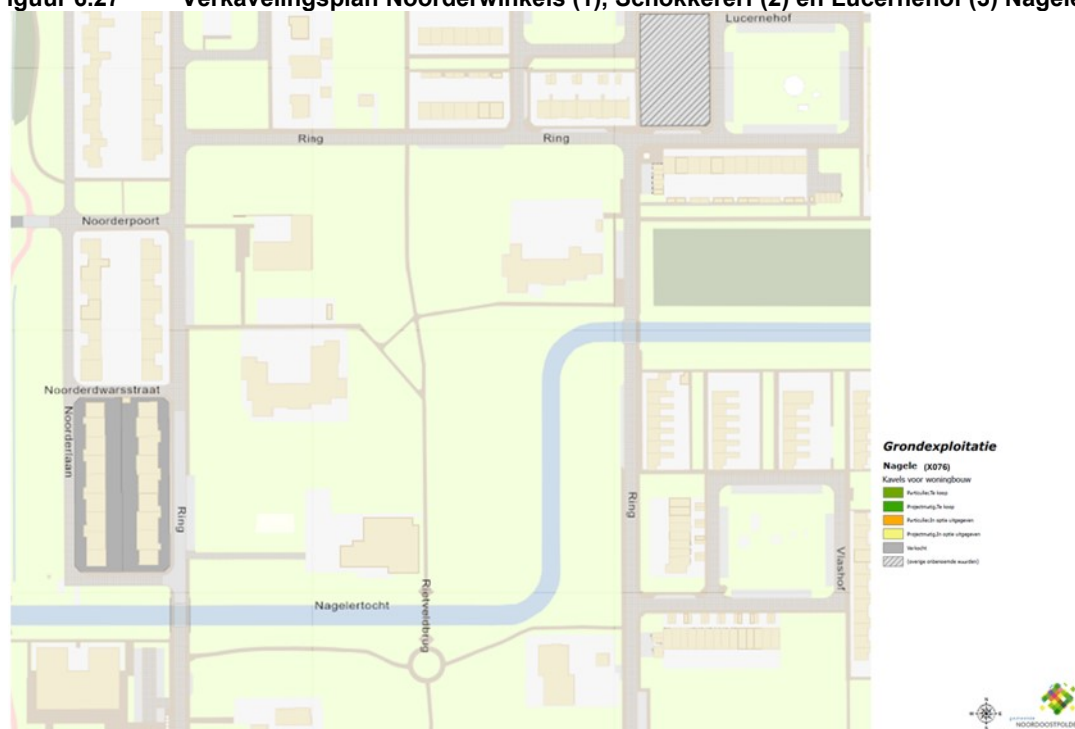
6.25.1 Algemeen

Herontwikkellocaties Nagele betreft een drietal inbreidingsgebieden in Nagele, te weten de Noorderwinkels, Schokkererf en Lucernehof. De ontwikkeling voorziet in de behoefte naar nieuwbouwkavels in Nagele voor de komende jaren.

Tabel 6.55 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen, appartementen en commerciële ruimten
Ligging	Noorderwinkels, Schokkererf en Lucernehof in Nagele
Omvang	± 0,83 ha.
Aantal	44 woningen, waarvan 18 appartementen, daarnaast 900 m ² aan commerciële ruimten.
Aantal nog te realiseren	8 woningen Lucernehof
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.27 Verkavelingsplan Noorderwinkels (1), Schokkererf (2) en Lucernehof (3) Nagele



6.25.2 Opbrengsten

1. Noorderwinkels:

De locatie Noorderwinkels is in 2020 verkocht.

2. Schokkererf:

Schokkererf is in 2020 verkocht.

3. Lucernehof

De verwachte verkoop van de locatie Lucernehof in 2023 is niet doorgegaan. Inmiddels heeft een andere initiatiefnemer zich gemeld voor deze locatie. We verwachten deze 8 kavels in 2025 te verkopen voor een bedrag van € 330.000.



6.25.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2024 is voor circa € 1.330 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken. In 2025 verwachten we nog geen uitgaven voor het woonrijp maken. Dit wordt in 2026 en 2027 afgerond. Het bouwrijp maken is reeds voltooid.

Overige kosten:

Er zijn circa € 12.659 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.25.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 569.209 negatief. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Dit komt door de toevoeging van extra woningen. Vorig jaar bedroeg de totale verliesvoorziening € 584.428. Nu het eindresultaat verbeterd is, is in 2024 de verliesvoorziening verlaagd met € 15.219.

Tabel 6.56 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	76
Boekwaarde 01-01-2024	€ -779.746
Gerealiseerde kosten	€ 13.989
Gerealiseerde opbrengsten	€ -
Boekwaarde 01-01-2025	€ -793.735
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 105.475
Verwachte opbrengsten	€ 330.000
Eindwaarde	€ -569.209



Overige kosten:

Er zijn circa € 62.946 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.26.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 108.133 negatief. Vorig jaar is er een verliesvoorziening getroffen van € 78.064. Nu blijkt dat het eindresultaat met circa € 30.069 is verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Dat komt door hogere kostenindexaties. Daarom is er een aanvullende verliesvoorziening getroffen ter grootte van dit (extra) verlies.

Tabel 6.58 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	82
Boekwaarde 01-01-2024	€ 575.264
Gerealiseerde kosten	€ 164.168
Gerealiseerde opbrengsten	€ 7.722
Boekwaarde 01-01-2025	€ 418.818
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 535.031
Verwachte opbrengsten	€ 8.080
Eindwaarde	€ -108.133



6.27 Complex 84 Kerkstraat Luttelgeest

6.27.1 Algemeen

In maart 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor Kerkstraat Luttelgeest. De locatie aan de Kerkstraat biedt ruimte voor 4 rijwoningen, 4 2[^]1 kapwoningen, 3 3[^]1 kapwoningen en 5 wooneenheden in de voormalige kerk.

Tabel 6.59 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Kerkstraat, Luttelgeest-Noord
Omvang	± 0,55 ha.
Aantal	16 woningen
Aantal nog te realiseren	0 woningen
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.29 Verkavelingsplan Kerkstraat Luttelgeest



6.27.2 Opbrengsten

In 2024 zijn de laatste 3 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 208.160. Hierdoor is het plan volledig (uit)verkocht.

6.27.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2024 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. Het bouwrijp maken is afgerond. Als het bouwen van de woningen klaar is, kunnen we beginnen met het woonrijp maken. Naar verwachting start dit in 2026.

Overige kosten:

Er zijn circa € 5.979 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



6.27.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 35.312 negatief. Vorig jaar is er een verliesvoorziening getroffen van € 13.749. Nu blijkt dat het eindresultaat met circa € 21.563 is verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Dat komt doordat de verkochte kavels kleiner zijn geworden dan oorspronkelijk gedacht. Daarom is er een aanvullende verliesvoorziening getroffen ter grootte van dit (extra) verlies.

Tabel 6.60 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	84
Boekwaarde 01-01-2024	€ -138.282
Gerealiseerde kosten	€ 5.979
Gerealiseerde opbrengsten	€ 208.160
Boekwaarde 01-01-2025	€ 63.898
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 99.210
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ -35.312



6.28 Complex 85-1 De Stiepe Rutten

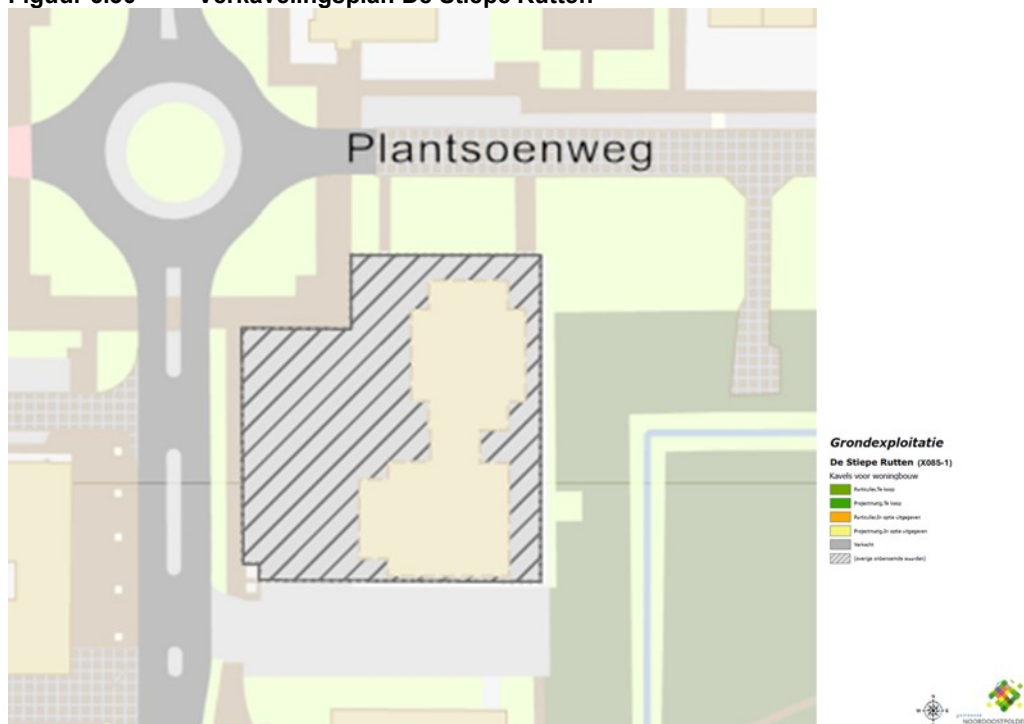
6.28.1 Algemeen

In januari 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie voor De Stiepe Rutten. Het voormalig dorps huis De Stiepe wordt herontwikkeld naar 21 appartementen.

Tabel 6.61 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Rutten, centrum
Omvang	± 0,18 ha.
Aantal	21 appartementen
Aantal nog te realiseren	0 appartementen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.30 Verkavelingsplan De Stiepe Rutten



6.28.2 Opbrengsten

In 2024 is er geen kavel meer verkocht. Het plan is volledig (uit)verkocht. Wel is er een bijdrage van circa € 37.242 ontvangen voor ondergrondse containers, verlichting en aansluiting op de provinciale weg.

6.28.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2024 is voor circa € 39.777 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. In 2025 verwachten we het woonrijp maken af te ronden. Hiervoor is circa € 33.000 begroot. Daarna kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Overige kosten:

Er zijn circa € 21.320 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



6.28.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 204.375 negatief. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Vorig jaar bedroeg de totale verliesvoorziening € 213.288. Nu het eindresultaat verbeterd is, is in 2024 de verliesvoorziening verlaagd met € 8.913.

Tabel 6.62 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	85-1
Boekwaarde 01-01-2024	€ -122.503
Gerealiseerde kosten	€ 61.097
Gerealiseerde opbrengsten	€ 37.242
Boekwaarde 01-01-2025	€ -146.357
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 58.017
Verwachte opbrengsten	€ -
Eindwaarde	€ -204.375



6.29 Complex 85-2 Buitenom 1 Rutten

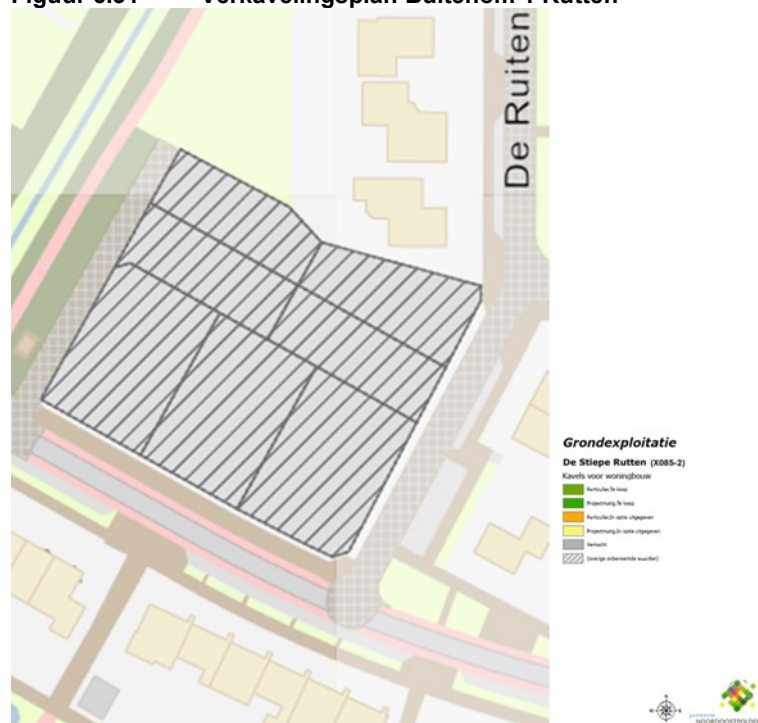
6.29.1 Algemeen

In november 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor de locatie aan Buitenom 1 Rutten. De voormalige locatie voor kinderopvang aan Buitenom 1 wordt herontwikkeld naar 13 woningen: 9 rijwoningen en 4 2[^]1 kapwoningen.

Tabel 6.63 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Rutten, west
Omvang	± 0,29 ha.
Aantal	13 woningen
Aantal nog te realiseren	13 woningen
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.31 Verkavelingsplan Buitenom 1 Rutten



6.29.2 Opbrengsten

In 2024 zijn geen grondopbrengsten ontvangen. De eerste verkopen verwachten we in 2025. Wel is er circa € 7.202 aan subsidie ontvangen ter versnelling van de woningbouw.

6.29.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2024 is het exploitatiegebied bouwrijp gemaakt voor circa € 64.504. In 2025 verwachten we nog geen kosten te maken voor het woonrijp maken. Dit start naar verwachting in 2026.

Overige kosten:

Er zijn circa € 39.076 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 591 genomen. In totaal is er nu € 634 aan tussentijdse winst genomen.

6.29.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 53.649 positief. Het resultaat op eindwaarde is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dat komt door een wijziging van het programma (van vrijstaande woningen naar rijwoningen). Hierdoor zijn extra plankosten gemaakt. Ook zijn de verwachte opbrengsten naar beneden bijgesteld.

Tabel 6.64 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	85-2
Boekwaarde 01-01-2024	€ -191.459
Gerealiseerde kosten	€ 104.171
Gerealiseerde opbrengsten	€ 7.202
Boekwaarde 01-01-2025	€ -288.428
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 117.233
Verwachte opbrengsten	€ 459.310
Eindwaarde	€ 53.649



6.30 Complex 85-3 Buitenom 87 Rutten

6.30.1 Algemeen

In november 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor de locatie aan Buitenom 87 Rutten. De voormalige locatie van de Paulusschool aan Buitenom 87 wordt herontwikkeld naar 18 woningen: 3 vrijstaand en 6 2[^]1 kapwoningen en 9 rijwoningen.

Tabel 6.65 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Rutten, oost
Omvang	± 0,54 ha.
Aantal	18 woningen
Aantal nog te realiseren	3 woningen
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.32 Verkavelingsplan Buitenom 87 Rutten



6.30.2 Opbrengsten

In 2024 zijn er 15 kavels verkocht voor een bedrag van € 561.800. In 2025 verwachten we 2 kavels te verkopen voor € 213.840. De laatste kavel verwachten we in 2026 te verkopen. Daarnaast is er circa € 7.686 ontvangen aan subsidie ter versnelling van de woningbouw.

6.30.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2024 is voor circa € 208.197 aan kosten gemaakt voor het bouwrijp maken van het plangebied. We verwachten in 2026 te kunnen starten met het woonrijp maken van het openbaar gebied.

Overige kosten:

Er zijn circa € 83.832 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



6.30.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 36.167 negatief. Het resultaat op eindwaarde is afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Dat komt door een wijziging van het programma (van 2[^]1 kapwoningen naar rijwoningen). Dit sluit beter aan bij de huidige vraag. Hierdoor zijn extra plankosten gemaakt. Ook zijn de verwachte opbrengsten naar beneden bijgesteld. Door deze wijziging is de eindwaarde negatief geworden. Om deze reden is een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van de eindwaarde.

Tabel 6.66 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	85-3
Boekwaarde 01-01-2024	€ -505.740
Gerealiseerde kosten	€ 292.029
Gerealiseerde opbrengsten	€ 572.379
Boekwaarde 01-01-2025	€ -225.390
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 130.277
Verwachte opbrengsten	€ 319.500
Eindwaarde	€ -36.167



6.31.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 317.615 negatief. Bij vaststelling is ingestemd met een verlies op dit project. Het resultaat is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de vaststelling. Er is een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van de eindwaarde.

Tabel 6.68 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	86
Boekwaarde 01-01-2024	€ -80.701
Gerealiseerde kosten	€ 132.042
Gerealiseerde opbrengsten	€ 850.653
Boekwaarde 01-01-2025	€ 637.911
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 1.879.226
Verwachte opbrengsten	€ 923.700
Eindwaarde	€ -317.615



6.32 Complex 87 Marknesse fase 4

6.32.1 Algemeen

Marknesse fase 4 is de nieuwe uitbreiding voor woningbouw in Marknesse en biedt ruimte aan circa 116 woningen. Het plangebied grenst aan de oostkant van de Leemringweg. De grondexploitatie is 28 februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.69 Projectgegevens
PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten zuiden van Marknesse
Omvang	± 9 ha.
Aantal	Ca. 116 woningbouwkavels
Aantal nog te realiseren	37 woningbouwkavels
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.34: Verkavelingsplan Marknesse fase 4



6.32.2 Opbrengsten

In 2024 zijn er 45 kavels verkocht voor een bedrag van € 2.875.650. In 2025 verwachten we 35 kavels te verkopen voor € 2.477.310. De laatste 2 kavels verwachten we in 2026 te verkopen.

6.32.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er € 202.971 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. Het bouwrijp maken is volledig afgerond. In 2025 verwachten we een deel van het openbaar gebied woonrijp te maken. Hiervoor is € 425.000 gereserveerd.

Overige kosten:

Er zijn circa € 134.332 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 428.911 genomen. In totaal is er nu € 669.090 aan tussentijdse winst genomen.

6.32.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 1.089.727 positief. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat lager geworden. Dit komt grotendeels door de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.70 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	87
Boekwaarde 01-01-2024	€ -1.428.560
Gerealiseerde kosten	€ 782.329
Gerealiseerde opbrengsten	€ 2.892.592
Boekwaarde 01-01-2025	€ 681.703
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 2.310.966
Verwachte opbrengsten	€ 2.718.990
Eindwaarde	€ 1.089.727



6.33 Complex 88 Dokter Jansenpark

6.33.1 Algemeen

Aan de Urkerweg 1 staat momenteel het voormalig ziekenhuis dokter Jansencentrum en omliggend terrein. De gemeente Noordoostpolder heeft het ziekenhuis en bijbehorende gronden in 2019 aangekocht. Het ziekenhuis zal 'verhuizen' naar de nieuwe locatie aan de Urkerweg 4. Het ziekenhuisterrein biedt mogelijkheden voor een hoogwaardige herontwikkeling. De grondexploitatie is op 3 april 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.71 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw
Ligging	In het centrum van Emmeloord
Omvang	± 6.7 ha.
Aantal	236 woningbouwkavels
Aantal nog te realiseren	236 woningbouwkavels
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Redelijk risico 

Figuur 6.35: Verkavelingsplan Dokter Jansenpark



6.33.2 Opbrengsten

In 2024 is er voor ca. € 1.782.960 aan huurinkomsten ontvangen. Deze inkomsten zijn afkomstig uit de exploitatie van het gebouw Dr. Jansencentrum. De verwachting is dat we de eerste twee vlekken verkopen in 2025. Het was de bedoeling dat dit in 2024 zou gebeuren. Echter door de uitgestelde sluiting van het dokter Jansencentrum is dit verschoven naar 2025. Vlek 3 wordt in 2027 verkocht en vlek 4 in 2028. Vlek 5 is in eigendom van Zorggroep Oude en Nieuwe Land en maakt hierom geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Zij brengt deze vlek in 2025 op de markt.



6.33.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er € 597.194 aan kosten gemaakt voor het bouwrijp maken van ontwikkelvlekken 1 en 2. Nadat het Dokter Jansencentrum is gesloopt kunnen ontwikkelvlekken 3 en 4 bouwrijp gemaakt worden. De planning is dat de sloop eind 2026 kan beginnen.

Overige kosten:

Er zijn circa € 2.253.605 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente. De exploitatielasten (tijdelijk beheer) van het Dr. Jansencentrum bedroegen in 2024 circa € 1.883.846.

6.33.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 169.506 negatief. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De budgetten voor het bouw- en woonrijp maken zijn naar beneden bijgesteld op basis van nieuwe inzichten door het bouwrijp maken van vlekken 1 en 2. Vorig jaar bedroeg de totale verliesvoorziening € 307.458. Nu het eindresultaat verbeterd is, is in 2024 de verliesvoorziening verlaagd met € 137.952.

Tabel 6.72 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	88
Boekwaarde 01-01-2024	€ -4.242.795
Gerealiseerde kosten	€ 2.850.799
Gerealiseerde opbrengsten	€ 1.782.960
Boekwaarde 01-01-2025	€ -5.310.634
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 8.044.552
Verwachte opbrengsten	€ 13.185.679
Eindwaarde	€ -169.507



6.34 Complex 91 Ens Fase 2

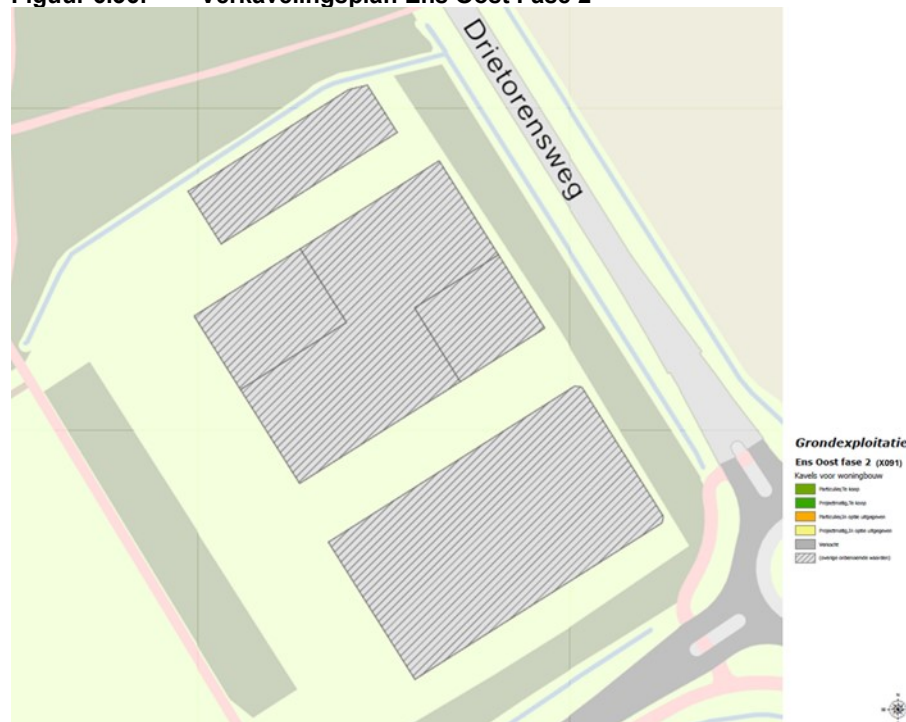
6.34.1 Algemeen

Op het voormalige derde voetbalveld van S.V. Ens wordt een nieuwe inbreidingswijk ontwikkeld. Het perceel bevindt zich aan de oostkant van Ens en wordt omsloten door de Drietoerensweg en het Oostereind. De grondexploitatie is op 2 oktober 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Op dit moment ligt dit plan voor aan Raad van State. Op basis van de uitspraak kan dit plan wel/niet doorgang krijgen.

Tabel 6.73 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Oost Ens
Omvang	± 1.2 ha.
Aantal	29 woningen en een woonzorgcomplex met 26 zorgwoningen
Aantal nog te realiseren	55 woningen
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.36: Verkavelingsplan Ens Oost Fase 2



6.34.2 Opbrengsten

In 2024 zijn geen grondopbrengsten ontvangen. De grondverkoop verwachten we in 2026. Wel is er circa € 3.454 ontvangen aan subsidie ter versnelling van de woningbouw.

6.34.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er € 16.251 aan kosten gemaakt voor het bouwrijp maken. In 2025 verwachten we geen kosten te maken voor het bouw- en woonrijpmaken. Het bouwrijp maken start naar verwachting in 2026.



Overige kosten:

Er zijn circa € 51.705 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.34.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 12.839 negatief. Het resultaat op eindwaarde is lager ten opzichte van vorig jaar als gevolg van vertraging op de bestemmingsplanprocedure. Dit zorgt voor extra plankosten. Ook heeft de vertraging hogere kostenindexaties tot gevolg. Daarom is een verliesvoorziening getroffen voor het volledige verlies op eindwaarde.

Tabel 6.74 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	91
Boekwaarde 01-01-2024	€ -58.832
Gerealiseerde kosten	€ 67.956
Gerealiseerde opbrengsten	€ 3.454
Boekwaarde 01-01-2025	€ -123.334
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 1.120.071
Verwachte opbrengsten	€ 1.230.565
Eindwaarde	€ -12.840



6.35 Complex 93 Creil fase 3

6.35.1 Algemeen

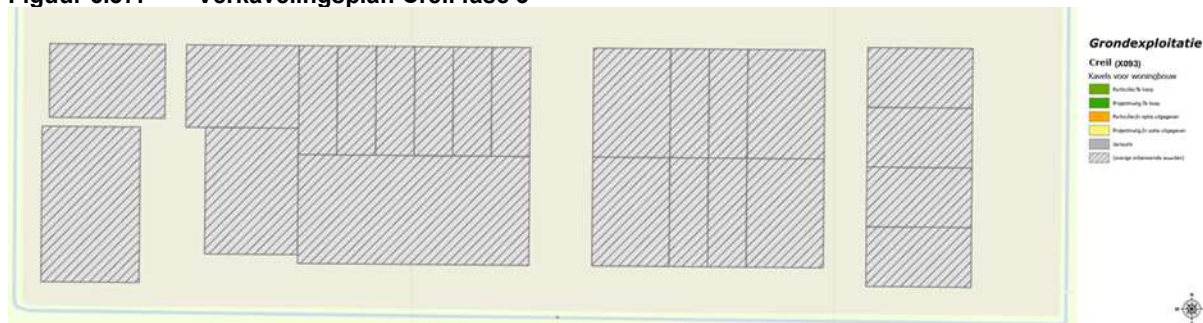
Aan de oostzijde van Creil wordt een nieuwe woningbouwphase ontwikkeld. Het in ontwikkeling nemen van fase 3 is een logisch vervolg op fase 1 en 2. De grondexploitatie is in april 2024 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.75 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw
Ligging	Oost Creil
Omvang	± 3 ha.
Aantal	51 woningen
Aantal nog te realiseren	51 woningen
Looptijd	31-12-2029
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.37: Verkavelingsplan Creil fase 3



6.35.2 Opbrengsten

In 2024 zijn geen grondopbrengsten ontvangen. De eerste grondverkoop verwachten we in 2026. Wel is er circa € 11.762 ontvangen aan subsidie ter versnelling van de woningbouw.

6.35.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken. In 2025 verwachten we te starten met het bouwrijp maken. Hiervoor is circa € 900.000 begroot, inclusief plaatsen van een rioolgemaal. Het woonrijp maken start naar verwachting in 2027-2028.

Overige kosten:

Er zijn circa € 87.625 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.35.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 458.634 negatief. Bij vaststelling is ingestemd met een verlies op dit project van € 490.658. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van de vaststelling. Dat komt door een bijstelling van de parameters. We verwachten een hogere opbrengstenstijging dan kostenstijging. Hierdoor is de getroffen verliesvoorziening verlaagd met € 32.024 ten gunste van de ARG.



Tabel 6.76 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	93
Boekwaarde 01-01-2024	€ -1.063.713
Gerealiseerde kosten	€ 87.625
Gerealiseerde opbrengsten	€ 11.762
Boekwaarde 01-01-2025	€ -1.139.576
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 2.048.215
Verwachte opbrengsten	€ 2.729.157
Eindwaarde	€ -458.634



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er voor het eerst een tussentijdse winst van € 318 genomen.

6.36.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 206.796 positief. Het resultaat op eindwaarde is verbeterd ten opzichte van vaststelling. Dit komt door een bijstelling van de grondprijzen (van de kavels die niet onder optie liggen) conform de Nota grondprijzen 2025.

Tabel 6.78 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	95
Boekwaarde 01-01-2024	€ -1.368.880
Gerealiseerde kosten	€ 110.505
Gerealiseerde opbrengsten	€ 18.266
Boekwaarde 01-01-2025	€ -1.461.118
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 2.613.972
Verwachte opbrengsten	€ 4.281.886
Eindwaarde	€ 206.796



6.37 Complex 97 Ens fase 4

6.37.1 Algemeen

Aan de Zuiderringweg in Ens wordt een nieuwe uitbreidingswijk ontwikkeld. Het perceel bevindt zich aan de oostkant van Ens en wordt in het westen begrensd door fase 1 van hetzelfde uitbreidingsproject. De grondexploitatie is december 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Op dit moment ligt dit plan voor aan Raad van State. Op basis van de uitspraak kan dit plan wel/niet doorgang krijgen.

Tabel 6.79 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw
Ligging	Oost Ens
Omvang	± 4.2 ha.
Aantal	89 woningen
Aantal nog te realiseren	89 woningen
Looptijd	31-12-2032
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.39: Verkavelingsplan Ens fase 4



6.37.2 Opbrengsten

In 2024 zijn geen grondopbrengsten ontvangen. De eerste grondverkoop verwachten we in 2028. Wel is er circa € 1.153 ontvangen aan subsidie ter versnelling van de woningbouw.

6.37.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken. In 2025 verwachten we ook nog geen kosten te maken voor het bouwrijp maken. Dit start naar verwachting in 2028, nadat fase 2 en 3 grotendeels uitverkocht is. Het woonrijp maken start naar verwachting in 2030.



Overige kosten:

Er zijn circa € 36.546 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er voor het eerst een tussentijdse winst van € 27 genomen.

6.37.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 753.044 positief. Het resultaat op eindwaarde is verbeterd ten opzichte van vaststelling als gevolg van de gewijzigde parameters (opbrengsten- en kostenstijging) die gehanteerd zijn in de herziening.

Tabel 6.80 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	97
Boekwaarde 01-01-2024	€ -528.053
Gerealiseerde kosten	€ 36.573
Gerealiseerde opbrengsten	€ 1.153
Boekwaarde 01-01-2025	€ -563.472
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 3.346.222
Verwachte opbrengsten	€ 4.662.738
Eindwaarde	€ 753.044



6.38 Complex 155 Kraggenburg-Zuid fase 1

6.38.1 Algemeen

Complex 155 is een complex dat in 2019 is vastgesteld. Complex 155 omvat fase 1 van de woningbouwlocatie aan de Jacob Bruintjesstraat in Kraggenburg. Het complex is opgedeeld in 2 fases, waarbij fase 1A direct in 2019 in de verkoop is gegaan en fase 1B in 2022 in verkoop is gebracht. Het bestemmingsplan is per 29-01-2024 gewijzigd vastgesteld met een toevoeging van 11 appartementen aan het plan.

Tabel 6.81 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Ten zuiden van Kraggenburg
Omvang	± 1,6 ha
Aantal	47 woningen
Aantal nog te realiseren	12 woningen
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.40 Verkavelingsplan Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg



6.38.2 Opbrengsten

In 2024 zijn er 5 kavels verkocht voor een bedrag van € 373.300. In 2025 verwachten we 11 kavels te verkopen voor € 308.000. De laatste kavel verwachten we in 2026 te verkopen.

6.38.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2024 zijn er € 234.837 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. In 2025 verwachten we fase 1B woonrijp te maken voor een bedrag van circa € 200.000.

Overige kosten:

Er zijn circa € 61.610 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er een tussentijdse winst van € 51.521 genomen. In totaal is er nu € 206.900 aan tussentijdse winst genomen.

6.38.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 149.050. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat lager geworden. Dit komt grotendeels door de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.82 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	155
Boekwaarde 01-01-2024	€ 421.661
Gerealiseerde kosten	€ 351.274
Gerealiseerde opbrengsten	€ 373.300
Boekwaarde 01-01-2025	€ 443.687
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 747.897
Verwachte opbrengsten	€ 453.260
Eindwaarde	€ 149.050



6.39 Complex 156 Kraggenburg-Zuid fase 2

6.39.1 Algemeen

Aan de Jacob Bruintjesstraat in Kraggenburg wordt de nieuwe uitbreidingswijk van Kraggenburg ontwikkeld. Het perceel is in 2017 aangekocht. In 2019 is de 1e fase in ontwikkeling genomen. Het in ontwikkeling nemen van fase 2 is een logisch vervolg op fase 1. De grondexploitatie is in januari 2024 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.83 Projectgegevens
PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw
Ligging	Zuid Kraggenburg
Omvang	± 2.9 ha.
Aantal	52 woningen
Aantal nog te realiseren	52 woningen
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.41: Verkavelingsplan Bant fase 3



6.39.2 Opbrengsten

In 2024 zijn geen grondopbrengsten ontvangen. De eerste grondverkoop verwachten we in 2025. Wel is er circa € 482 ontvangen aan subsidie ter versnelling van de woningbouw.

6.39.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2024 zijn er € 596.107 aan kosten gemaakt voor het bouwrijp maken. Het perceel is nu volledig bouwrijp. Het woonrijpmaken start naar verwachting in 2026-2027.

Overige kosten:

Er zijn circa € 216.086 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



Tussentijdse winstneming:

In 2024 is er voor het eerst een tussentijdse winst van € 15 genomen.

6.39.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 9.393 positief. Het resultaat op eindwaarde is afgenomen ten opzichte van vaststelling, als gevolg van extra sociale huurwoningen op de CPO-locatie.

Tabel 6.84 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	156
Boekwaarde 01-01-2024	€ -436.686
Gerealiseerde kosten	€ 812.207
Gerealiseerde opbrengsten	€ 5.441
Boekwaarde 01-01-2025	€ -1.243.453
2025 en verder	
Verwachte kosten	€ 827.915
Verwachte opbrengsten	€ 2.080.762
Eindwaarde	€ 9.394



Bijlage 1

Overzicht alle grondexploitaties stand 31-12-2024

Complex	Complexnummer	Bestemming
Oude Espelerweg	10	woningbouw
Emmelhage fase 1	11A	woningbouw
Emmelhage fase 2A	11B	woningbouw
Emmelhage fase 2B	11C	woningbouw
Emmelhage fase 3B	11D	woningbouw
De Munt B	32	bedrijventerrein
Munt II fase 2	34	bedrijventerrein
Munt II fase 1	38	bedrijventerrein
Bedrijventerrein Ens uitbreiding	40	bedrijventerrein
Bedrijventerrein dorpen	41	bedrijventerrein
Bedrijventerrein Ens	42	bedrijventerrein
Bedrijventerrein Creil	43	bedrijventerrein
Bedrijventerrein Marknesse	46	bedrijventerrein
Centrumplan Emmeloord	50	centrum
Meldestraat Emmeloord	51	woningbouw & maatschappelijk
Luttelgeest fase 4	56	woningbouw
De Kaghe Espel	63	woningbouw
Ens woningbouw	65	woningbouw
Bant woningbouw fase 1	67-1	woningbouw
Bant woningbouw fase 2	67-2	woningbouw
Espel woningbouw	68	woningbouw
Creil woningbouw	71	woningbouw
Luttelgeest fase 3	72	woningbouw
Marknesse Zuid fase 3	75	woningbouw
Herontwikkellocaties Nagele	76	woningbouw
Wellerwaard	82	woningbouw & landgoederen
Kerkstraat Luttelgeest	84	woningbouw
De Stiepe Rutten	85-1	woningbouw
Buitenom 1 Rutten	85-2	woningbouw
Buitenom 87 Rutten	85-3	woningbouw
Pilotenweg	86	woningbouw
Marknesse Zuid fase 4	87	woningbouw
Dr. Jansenpark	88	woningbouw
Ens fase 2	91	woningbouw
Creil fase 3	93	woningbouw
Bant Oost fase 3	95	woningbouw & bedrijventerrein
Ens Oost fase 4	97	woningbouw
Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg	155	woningbouw
Kraggenburg Zuid fase 2	156	woningbouw



Bijlage 2

Resultaten grondexploitaties stand 31-12-2024

Naam	Complex	BW 31-12-2024	Eindwaarde	EW vorige herz.	Verschil	Verklaring verschil
Oude Espelerweg	10	€ -5.215.231	€ 3.935.752	€ -	€ 3.935.752	Nieuw complex
Emmelhage fase 1	11A	€ 0	€ 0	€ 27.769	€ -27.769	Winstneming. Afsluiten per 31-12-2024
Emmelhage fase 2A	11B	€ 209.164	€ 50.301	€ 148.263	€ -97.962	Budget woonrijp maken naar boven bijgesteld. Extra kosten/maatregelen ivm tijdelijke school.
Emmelhage fase 2B	11C	€ 1.405.029	€ 408.588	€ 591.497	€ -182.909	Tussentijdse winstneming
Emmelhage fase 3B	11D	€ -2.968.549	€ 832.594	€ 883.221	€ -50.628	Tussentijdse winstneming, budget OZB lasten bijgeraamd en hogere kosten- en opbrengstenstijging
De Munt B	32	€ -7.307.935	€ 19.964.629	€ 24.168.577	€ -4.203.948	Tussentijdse winstneming, extra kosten BRM door voorziening riolering De Munt en minder opbrengstenstijging.
Munt II fase 2	34	€ -108.134	€ 14.115	€ 14.448	€ -333	Nagenoeg geen wijzigingen. Verschil door indexaties.
Munt II fase 1	38	€ -2.427.604	€ 140.277	€ 169.072	€ -28.795	Extra kosten BRM door voorziening riolering De Munt en minder opbrengstenstijging.
Bedrijventerrein Ens uitbreiding	40	€ 327.038	€ 108.015	€ 113.880	€ -5.865	Nagenoeg geen wijzigingen. Verschil door indexaties.
Bedrijventerrein dorpen	41	€ 0	€ 0	€ 190.597	€ -190.597	Winstneming. Afsluiten per 31-12-2024
Bedrijventerrein Ens	42	€ -0	€ -0	€ 5.438	€ -5.438	Winstneming. Afsluiten per 31-12-2024
Bedrijventerrein Creil	43	€ -0	€ -0	€ 2.433	€ -2.433	Winstneming. Afsluiten per 31-12-2024
Bedrijventerrein Marknesse	46	€ -1.066.817	€ 828.998	€ 956.667	€ -127.669	Tussentijdse winstneming en indexaties kosten en opbrengsten.
Centrumplan Emmeloord	50	€ -1.821.873	€ -3.319.658	€ -3.301.431	€ -18.226	Nagenoeg geen wijzigingen. Verschil door hogere indexaties kosten.
Meldestraat Emmeloord	51	€ 23.089	€ 296.408	€ 320.819	€ -24.411	Tussentijdse winstneming
Luttelgeest fase 4	56	€ 487.431	€ 196.781	€ 433.292	€ -236.511	Tussentijdse winstneming en hogere indexaties kosten.
De Kaghe Espel	63	€ 41.051	€ -159.274	€ -145.247	€ -14.027	Nagenoeg geen wijzigingen. Verschil door hogere indexaties kosten.
Ens woningbouw	65	€ 436.651	€ 23.527	€ 32.959	€ -9.432	Nagenoeg geen wijzigingen. Verschil door hogere indexaties kosten.
Bant woningbouw fase 1	67-1	€ -275.657	€ -411.553	€ -413.514	€ 1.961	Nagenoeg geen wijzigingen.
Bant woningbouw fase 2	67-2	€ 395.002	€ 76.342	€ 107.928	€ -31.586	Tussentijdse winstneming
Espel woningbouw	68	€ 621.294	€ 463.510	€ 793.956	€ -330.446	Minder opbrengsten door extra sociale huur, extra kosten brm en wrm door slechte grond en archeologische begeleiding
Creil woningbouw	71	€ 119.765	€ 39.267	€ 160.946	€ -121.679	Tussentijdse winstneming en budget woonrijp maken naar boven bijgesteld ivm extra parkeerplaatsen.
Luttelgeest fase 3	72	€ 0	€ 0	€ 12.217	€ -12.217	Winstneming. Afsluiten per 31-12-2024
Marknesse Zuid fase 3	75	€ -1.872.742	€ 3.021.301	€ 2.413.520	€ 607.781	Extra opbrengsten door hogere (toekomstige) opbrengstenstijging.
Herontwikkellocaties Nagele	76	€ -793.735	€ -569.209	€ -584.428	€ 15.219	Extra kosten en opbrengsten door wijziging woonprogramma Lucernehof.
Wellerwaard	82	€ 418.818	€ -108.133	€ -78.064	€ -30.069	Hogere indexaties kosten en plankosten/VTU bijgeraamd ivm meer interne uren woonrijp maken.
Kerkstraat Luttelgeest	84	€ 63.898	€ -35.312	€ -13.749	€ -21.562	Iets minder opbrengsten gerealiseerd door kleinere kavel. Ook hogere indexaties kosten.
De Stiepe Rutten	85-1	€ -146.357	€ -204.375	€ -213.288	€ 8.912	Extra opbrengsten door bijdrage ontwikkelaar voor woonrijp maken.
Buitenom 1 Rutten	85-2	€ -288.428	€ 53.649	€ 104.786	€ -51.137	Hogere plankosten/VTU door omzetten vrijstaande woningen naar rij. Hierdoor ook minder opbrengsten.
Buitenom 87 Rutten	85-3	€ -225.390	€ -36.167	€ 4.212	€ -40.379	Hogere plankosten/VTU door omzetten 2 ^{de} -kap woningen naar rij. Hierdoor ook minder opbrengsten.
Pilotenweg Emmeloord	86	€ 637.911	€ -317.615	€ -	€ -317.615	Nieuw complex
Marknesse Zuid fase 4	87	€ 681.703	€ 1.089.727	€ 1.564.675	€ -474.948	Tussentijdse winstneming en indexaties.
Dr. Jansenpark	88	€ -5.310.634	€ -169.507	€ -307.458	€ 137.951	Ziekenhuis jaar langer open, minder huuropbrengsten. Ook minder kosten bouw- en woonrijp maken.
Ens fase 2	91	€ -123.334	€ -12.840	€ 70.035	€ -82.875	Hogere indexaties kosten en plankosten/VTU bijgeraamd ivm meer interne uren door beroep bestemmingsplan.
Creil fase 3	93	€ -1.139.576	€ -458.634	€ -	€ -458.634	Nieuw complex
Bant Oost fase 3	95	€ -1.461.118	€ 206.796	€ -	€ 206.796	Nieuw complex
Ens fase 4	97	€ -563.472	€ 753.044	€ -	€ 753.044	Nieuw complex
Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg	155	€ 443.687	€ 149.050	€ 230.279	€ -81.229	Tussentijdse winstneming en verandering indexaties kosten en opbrengsten.
Kraggenburg Zuid fase 2	156	€ -1.243.453	€ 9.394	€ -	€ 9.394	Nieuw complex
Totaal		€ -28.048.509	€ 26.859.787	€ 28.464.308	€ -1.604.521	

Bijlage 3

Overzicht getroffen voorzieningen stand 31-12-2024

Overzicht verliesvoorzieningen	Complexnummer	Voorziening 1-1-2024	Vormen voorziening	Vrijval voorziening	Voorziening 31-12-2024
Centrumplan Emmeloord	50	€ 3.301.431	€ 18.226	€ -	€ 3.319.658
De Kaghe Espel	63	€ 145.247	€ 14.027	€ -	€ 159.274
Bant Zuidoost fase 1	67-1	€ 413.514	€ -	€ 1.960	€ 411.553
Herontwikkellocaties Nagele	76	€ 584.428	€ -	€ 15.219	€ 569.209
Wellerwaard	82	€ 78.064	€ 30.069	€ -	€ 108.133
Kerkstraat Luttelgeest	84	€ 13.749	€ 21.562	€ -	€ 35.312
De Stiepe Rutten	85-1	€ 213.288	€ -	€ 8.912	€ 204.375
Buitenom 87 Rutten	85-3	€ -	€ 36.167	€ -	€ 36.167
Pilotenweg Emmeloord	86	€ -	€ 317.615	€ -	€ 317.615
Dr. Jansenpark	88	€ 307.458	€ -	€ 137.951	€ 169.507
Ens fase 2	91	€ -	€ 12.840	€ -	€ 12.840
Creil fase 3	93	€ -	€ 458.634	€ -	€ 458.634
Totaal		€ 5.057.179	€ 909.141	€ 164.043	€ 5.802.277



Bijlage 4

Verloop Algemene Reserve Grondexploitaties stand 31-12-2024

Toelichting	Bedrag	Omschrijving boeking
Beginbalans 2024 € 19.319.193		
Complex 10 Oude Espelerweg	€ 1.365	Tussentijdse winstneming X010
Complex 11 Emmelhage fase A	€ 106.304	Afsluiten complex X011A
Complex 11 Emmelhage fase C	€ 353.328	Tussentijdse winstneming X011C
Complex 11 Emmelhage fase D	€ 129.933	Tussentijdse winstneming X011D
Complex 32 De Munt B	€ 2.697.571	Tussentijdse winstneming X032
Complex 34 De Munt II fase 2	€ 11.143	Tussentijdse winstneming X034
Complex 40 Uitbr. Bedrijventerrein Ens	€ 10.352	Tussentijdse winstneming X040
Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen	€ 192.911	Afsluiten complex X041
Complex 42 Bedrijventerrein Ens	€ 7.117	Afsluiten complex X042
Complex 43 Bedrijventerrein Creil	€ 37.718	Afsluiten complex X043
Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse	€ 162.243	Tussentijdse winstneming X046
Complex 51 Meldestraat Emmeloord	€ 31.005	Tussentijdse winstneming X051
Complex 56 Luttelgeest uitbreiding	€ 206.498	Tussentijdse winstneming X056
Complex 67-2 Bant fase 2	€ 37.026	Tussentijdse winstneming X067-2
Complex 71 Creil Oost	€ 96.582	Tussentijdse winstneming X071
Complex 72 Luttelgeest	€ 27.009	Afsluiten complex X072
Complex 85-2 Buitenom 1 Rutten	€ 591	Tussentijdse winstneming X085-2
Complex 87 Marknesse fase 4	€ 428.911	Tussentijdse winstneming X087
Complex 95 Bant fase 3	€ 318	Tussentijdse winstneming X095
Complex 97 Bant fase 4	€ 27	Tussentijdse winstneming X097
Complex 155 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg	€ 51.521	Tussentijdse winstneming X155
Complex 156 Kraggenburg-Zuid fase 2	€ 15	Tussentijdse winstneming X156
Complex 67-1 Bant Zuidoost fase 1	€ 1.960	Vrijval verliesvoorziening X067-1
Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele	€ 15.219	Vrijval verliesvoorziening X076
Complex 85-1 De Stiepe Rutten	€ 8.912	Vrijval verliesvoorziening X085-1
Complex 88 Dr. Jansenpark	€ 137.951	Vrijval verliesvoorziening X088
Vennootschapsbelasting teruggave 2022	€ 37.309	P200 VPB teruggave 2022
Subtotaal toevoegingen € 4.790.841		
Complex 11 Emmelhage fase B	€ -7.490	Herziening tussentijdse winstneming X011B
Complex 38 De Munt II fase 1	€ -6.036	Herziening tussentijdse winstneming X038
Complex 65 Ens Zuid-Oost	€ -5.940	Herziening tussentijdse winstneming X065
Complex 68 Uitbreiding Espel	€ -280.659	Herziening tussentijdse winstneming X068
Complex 50 Centrum plan Emmeloord	€ -18.226	Verliesvoorziening X050
Complex 63 Kaghe Espel	€ -14.027	Verliesvoorziening X063
Complex 82 Wellerwaard	€ -30.069	Verliesvoorziening X082
Complex 84 Kerkstraat Luttelgeest	€ -21.562	Verliesvoorziening X084
Complex 85-3 Buitenom 87 Rutten	€ -36.167	Verliesvoorziening X085-3
Complex 86 Pilotenweg Emmeloord	€ -317.615	Verliesvoorziening X086
Complex 91 Ens fase 2	€ -12.840	Verliesvoorziening X091
Complex 93 Creil fase 3	€ -458.634	Verliesvoorziening X093
Inv en leegst beh Poortersluis	€ -4.405	F2319 Graaf Florislaan 24 Creil
Klimaatmtr Espelervaat	€ -19.333	H1902 Verbeteren wijken en dorpen
Herplanten door effecten Essentaksterfte	€ -91.477	H1904 Herplant Essentaksterfte
Leefbaarheid en wonen	€ -158.615	H2307 Leefbaarheid en wonen
Flexibele schil sociale huisvesting	€ -18.775	H2432
Bijdrage regio Zwolle	€ -46.850	H2413-AA Regio Zwolle Stapt Door
Bijdrage SMWF regionale samenwerking	€ -60.000	H2413-AB SamenMakenWeFlevoland
Onttrekking toekomstige grexten staat C	€ -67.255	P290 afschrijvingslasten
Revitalisering bedrijventerreinen	€ -1.170	V032 aanpassen openbare verlichting
Leader 3 Noordoostpolder	€ -168.493	V816 cofinanciering
Openbare ruimte	€ -290.333	T055 Centrumplan Emmeloord
Vennootschapsbelasting 2024	€ -629.347	P200 VPB 2024
Vennootschapsbelasting 2023	€ 280.377	P200 VPB 2023 verliesverrekening met 2022
Subtotaal onttrekkingen € -2.484.941		
Eindbalans 31-12-2024 € 21.625.093		



Bijlage 5

Onttrekkingen, (toekomstige) claims en risicobuffers Algemene Reserve Grondexploitaties

Algemene Reserve Grondexploitaties		
Stand per 1-1-2024		€ 19.319.193
Werkelijke toevoegingen 2024	€ 4.790.841	
Werkelijke onttrekkingen 2024	€ 2.484.941	
		€ 2.305.900
Tussentotaal per 31-12-2024		€ 21.625.093
<u>Primitieve begroting 2025</u>		
Geraamde toevoegingen 2025	€ -	
Geraamde onttrekkingen 2025	€ 4.163.067	
		€ -4.163.067
<u>Meerjarenraming 2026-2028</u>		
Geraamde toevoegingen 2026-2028	€ -	
geraamde onttrekkingen 2026-2028	€ 761.093	
		€ -761.093
<u>Toekomstige claims</u>		
Planschattingsresidu Centrumplan	€ 1.666.146	
Herstructureringsgelden (woonvisie)	€ 535.009	
Infrastructurele voorzieningen	€ 30.116	
Verkeersmaatregelen Marknesse (2e brug)	€ 106.717	
		€ -2.337.988
<u>Benodigde risicobuffers</u>		
Vereiste weerstandscapaciteit BIE (uit Monte Carlo)	€ 1.298.682	
Risicobuffer gronden in exploitatie	€ 2.038.253	
Risicobuffer MVA (strategische gronden)	€ 1.917.635	
		€ -5.254.569
Niet bekleemde ruimte in de ARG		€ 9.108.376

