

Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2021



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoudsopgave

1 Samenvatting	5
2 Aanleiding en inleiding	9
2.1 Herziening & MPG.....	9
2.2 Nog niet in exploitatie genomen gronden.....	9
2.3 MPG BBV-proof.....	10
2.4 De Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).....	10
2.5 Leeswijzer	11
3 Beleidsachtergrond en marktwerking.....	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Wonen.....	12
3.3 Werken	18
4 Algemene Reserve Grondexploitaties	22
4.1 Stand Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)	22
4.2 Weerstandsvermogen grondbedrijf.....	22
4.3 Claims ARG	22
4.4 Toekomstige claims ARG	23
5 Uitgangspunten herzieningen	24
5.1 Bouw- en woonrijp maken.....	24
5.2 Planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en uitvoering.....	24
5.3 Risico en onvoorzien	24
5.4 Rente	24
5.5 Opbrengsten.....	25
5.6 Kosten	25
5.7 Verliesvoorzieningen	25
5.8 Tussentijdse winstnemingen.....	25
5.9 BTW	26
5.10 VPB.....	26
5.11 Stoplichtmodel	26
6 Herziene grondexploitaties incl. Meerjarenperspectief	27
6.1 Complex 11A Emmelhage fase 1	27
6.1.1 Algemeen	27
6.1.2 Opbrengsten	28
6.1.3 Kosten	28
6.1.4 Resultaat en meerjarenperspectief	29
6.2 Complex 11b Emmelhage fase 2a.....	30
6.2.1 Algemeen.....	30
6.2.2 Opbrengsten	31
6.2.3 Kosten	31
6.2.4 Resultaat en meerjarenperspectief	32
6.3 Complex 11c Emmelhage fase 2b	33
6.3.1 Algemeen.....	33
6.3.2 Opbrengsten	34
6.3.3 Kosten	34
6.3.4 Resultaat en meerjarenperspectief	35
6.4 Complex 34 De Munt II fase 2.....	36
6.4.1 Algemeen	36
6.4.2 Opbrengsten	37
6.4.3 Kosten	37
6.4.4 Resultaat en meerjarenperspectief	37



6.5	<i>Complex 38 De Munt II fase 1</i>	38
6.5.1	Algemeen	38
6.5.2	Opbrengsten	39
6.5.3	Kosten	39
6.5.4	Resultaat en meerjarenperspectief	39
6.6	<i>Complex 40 Bedrijventerrein Ens Uitbreiding (vanaf 2009)</i>	40
6.6.1	Algemeen	40
6.6.2	Opbrengsten	41
6.6.3	Kosten	41
6.6.4	Resultaat en meerjarenperspectief	41
6.7	<i>Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen</i>	42
6.7.1	Algemeen	42
6.7.2	Opbrengsten	43
6.7.3	Kosten	44
6.7.4	Resultaat en meerjarenperspectief	44
6.8	<i>Complex 42 Bedrijventerrein Ens</i>	45
6.8.1	Algemeen	45
6.8.2	Opbrengsten	46
6.8.3	Kosten	46
6.8.4	Resultaat en meerjarenperspectief	47
6.9	<i>Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad</i>	48
6.9.1	Algemeen	48
6.9.2	Opbrengsten	49
6.9.3	Kosten	49
6.9.4	Resultaat en meerjarenperspectief	49
6.10	<i>Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse</i>	50
6.10.1	Algemeen	50
6.10.2	Opbrengsten	51
6.10.3	Kosten	51
6.10.4	Resultaat en meerjarenperspectief	52
6.11	<i>Complex 50 Centrumplan Emmeloord</i>	53
6.11.1	Algemeen	53
6.11.2	Opbrengsten	54
6.11.3	Kosten	54
6.11.4	Resultaat en meerjarenperspectief	55
6.12	<i>Complex 63 De Kaghe Espel</i>	56
6.12.1	Algemeen	56
6.12.2	Opbrengsten	57
6.12.3	Kosten	57
6.12.4	Resultaat en meerjarenperspectief	57
6.13	<i>Complex 65 Ens-Zuidoost</i>	58
6.13.1	Algemeen	58
6.13.2	Opbrengsten	59
6.13.3	Kosten	59
6.13.4	Resultaat en meerjarenperspectief	60
6.14	<i>Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1</i>	61
6.14.1	Algemeen	61
6.14.2	Opbrengsten	62
6.14.3	Kosten	62
6.14.4	Resultaat en meerjarenperspectief	62
6.15	<i>Complex 67-2 Bant Zuidoost fase 2</i>	63
6.15.1	Algemeen	63



6.15.2	Opbrengsten	64
6.15.3	Kosten	64
6.15.4	Resultaat en meerjarenperspectief	64
6.16	<i>Complex 68 Espelerpad</i>	<i>65</i>
6.16.1	Algemeen	65
6.16.2	Opbrengsten	66
6.16.3	Kosten	66
6.16.4	Resultaat en meerjarenperspectief	67
6.17	<i>Complex 71 Creil-Oost</i>	<i>68</i>
6.17.1	Algemeen	68
6.17.2	Opbrengsten	69
6.17.3	Kosten	69
6.17.4	Resultaat en meerjarenperspectief	70
6.18	<i>Complex 72 Luttelgeest-Zuid</i>	<i>71</i>
6.18.1	Algemeen	71
6.18.2	Opbrengsten	72
6.18.3	Kosten	72
6.18.4	Resultaat en meerjarenperspectief	72
6.19	<i>Complex 75 Marknesse Zuid fase 3</i>	<i>73</i>
6.19.1	Algemeen	73
6.19.2	Opbrengsten	74
6.19.3	Kosten	74
6.19.4	Resultaat en meerjarenperspectief	75
6.20	<i>Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele</i>	<i>76</i>
6.20.1	Algemeen	76
6.20.2	Opbrengsten	77
6.20.3	Kosten	77
6.20.4	Resultaat en meerjarenperspectief	78
6.21	<i>Complex 77 Walstraat Kraggenburg</i>	<i>79</i>
6.21.1	Algemeen	79
6.21.2	Opbrengsten	80
6.21.3	Kosten	80
6.21.4	Resultaat en meerjarenperspectief	80
6.22	<i>Complex 81 Mariaschool Tollebeek</i>	<i>81</i>
6.22.1	Algemeen	81
6.22.2	Opbrengsten	82
6.22.3	Kosten	82
6.22.4	Resultaat en meerjarenperspectief	82
6.23	<i>Complex 82 Wellerwaard</i>	<i>83</i>
6.23.1	Algemeen	83
6.23.2	Opbrengsten	84
6.23.3	Kosten	84
6.23.4	Resultaat en meerjarenperspectief	85
6.24	<i>Complex 155 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg</i>	<i>86</i>
6.24.1	Algemeen	86
6.24.2	Opbrengsten	87
6.24.3	Kosten	87
6.24.4	Resultaat en meerjarenperspectief	88
Bijlage 1:	Overzicht alle grondexploitaties stand 31-12-2020	
Bijlage 2:	Resultaten grondexploitaties stand 31-12-2020	
Bijlage 3:	Overzicht getroffen verliesvoorzieningen stand 31-12-2020	
Bijlage 4:	Verloop Algemene Reserve Grondexploitaties stand 31-12-2020	
Bijlage 5:	Claims en toekomstige claims Algemene Reserve Grondexploitaties	



1 Samenvatting

De totale opbrengst uit grondverkoop in 2020 bedroeg circa € 12,48 miljoen. Ten opzichte van 2019 is de grondverkoop met circa 26% gestegen. In 2020 zijn vooral in Emmeloord (Emmelhage Fase 2A en het Centrumplan) en Nagele veel woningbouwkavels verkocht. Voor 2021 verwachten we opnieuw een stijging van de grondverkoop van circa 28% ten opzichte van 2020 bij gelijkblijvende marktomstandigheden. De relatief hoge stijging wordt vooral veroorzaakt door de woningbouwkavels in de nieuwste fase van Emmelhage, fase 2B. Door nieuwe woningbouwlocaties op de markt te brengen, houden we het gevarieerde kavelaanbod in de Noordoostpolder op peil. De verkoop van bedrijfskavels loopt voor op de planning zoals deze is opgenomen in het MPG 2020, maar ligt met circa 3,2 hectare nog wel onder het jaarlijkse gemiddelde van circa 4 hectare.

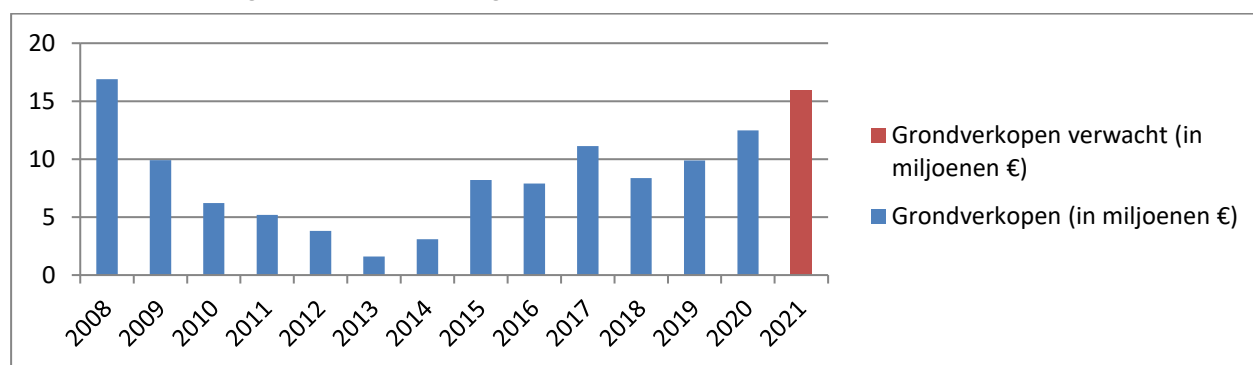
Tabel 1.1: Grondverkoop in 2020

Grondverkoop in 2020	€	%
Woningbouw	8.962.843	72%
Bedrijventerrein	2.186.731	17%
Commercieel	1.327.386	11%
Totaal	12.476.960	100%
Woningbouw		
Emmeloord	2.546.472	29%
Dorpen	3.399.973	38%
Wellerwaard	1.283.420	14%
Centrumplan	1.732.977	19%
Totaal woningbouw	8.962.843	100%
Bedrijventerrein		
Emmeloord	1.904.303	87%
Dorpen	282.428	13%
Totaal bedrijventerrein	2.186.731	100%
Commercieel		
Emmeloord	1.255.386	95%
Dorpen	72.000	5%
Totaal commercieel	1.327.386	100%



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 grondverkoppen in de gemeente Noordoostpolder



In 2021 verwachten we circa € 15,9 miljoen aan grondopbrengsten. Hiervan komt circa € 12,75 miljoen uit de verkoop van woningbouwkavels. Emmelhage Fase 2B (38%), Ens Zuidoost (16%), Centrumplan Emmeloord (14%) en Wellerwaard (9%) zorgen voor circa 3/4 van de verwachte grondopbrengsten uit de verkoop van woningbouwkavels. De overige opbrengsten uit woningbouwkavelverkoop verwachten we vooral in Emmelhage fase 2A, Espel en Bant te genereren. Bij de bedrijventerreinen verwachten we in 2021 circa € 3,18 miljoen aan bedrijfskavels te verkopen.

In tabel 1.2 presenteren we de totale kosten en opbrengsten - zowel gerealiseerd als nog verwacht - van alle grondexploitaties. Per 01-01-2021 zijn de totale gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten, te weten circa € 21,78 miljoen. De totale nog te verwachten opbrengsten zijn hoger dan de totale nog te verwachten kosten. Dit resulteert in een verwachte eindwaarde van alle bouwgrondcomplexen van circa € 5,42 miljoen positief. Belangrijk om te melden is dat we in 2020 circa € 1,92 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 Algemene reserve grondexploitaties (=ARG) betekent dit een toevoeging. Zie bijlage 4 voor het verloop van de ARG.



Tabel 1.2: Grondexploitaties - totalen

Grondexploitaties - totalen	
Boekwaarde per 01-01-2020	-23.296.234
Gerealiseerde kosten in 2020	9.262.440
Tussentijdse winstneming 2020	1.920.594
Gerealiseerde opbrengsten in 2020	<u>12.700.174</u>
Boekwaarde per 01-01-2021	-21.779.094
Nog te verwachten kosten	24.865.626
Nog te verwachten opbrengsten	<u>52.064.857</u>
Eindwaarde totaal	<u>5.420.135</u>

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

- Er zijn 2 nieuwe/gewijzigde grondexploitatie-complexen vastgesteld in 2020:
 - o Emmelhage fase 2B (complex 11C): voorziet in de behoefte van woningbouwkavels voor rij-, twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen in Emmelhage.
 - o Uitgewerkt plan Ens-Oost (complex 65): fase 2 is nader uitgewerkt en dit plan voorziet nu in de behoefte van rij-, twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen in Ens.
- Emmelhage fase 1 en 2a nagenoeg zijn nagenoeg uitverkocht en fase 2b noord is zo goed als onder optie. Het is noodzakelijk om de grondvoorraad in Emmeloord uit te breiden. Er is inmiddels overeenstemming met het Rijksvastgoedbedrijf (Rvb) over de aankoop van de grond voor de ontwikkeling van Emmelhage fase 3b. Het voorstel tot aankoop is in de raadsvergadering van 7 juni 2021 ter besluitvorming voorgelegd.
- Op de locatie van het dokter Jansencentrum wordt momenteel een plan ontwikkeld om hier woningbouw te kunnen realiseren, zodra het nieuwe zorgplein aan de Urkerweg gereed is en het voormalige ziekenhuisterrein beschikbaar is voor herontwikkeling.
- In de dorpen Creil, Espel, Kraggenburg Luttelgeest, Marknesse en Rutten voorzien we in de behoefte van nieuwbouwkavels en bereiden we nieuwe (deel)plannen voor.



- Om in de toekomst te kunnen voorzien in grote bedrijfskavels bereiden we het toekomstig bedrijventerrein De Munt B voor. Dit geeft invulling aan de vastgestelde visie werklocaties/bedrijventerreinen.
- Voor de verdere ontwikkeling van de dorpen en wijken wordt gewerkt aan nieuwe ontwikkelingsperspectieven.
- De uitstraling van het centrum van Emmeloord krijgt vorm. In 2019-2020 is er vooral aan de westkant van het centrum (rondom De Deel) gebouwd. In 2021 en 2022 wordt er vooral aan de oostkant gebouwd.
- Per 01-01-2021 zijn de onder- en bovenkant van de bandbreedte van de grondprijzen voor rijwoningen in Emmeloord (Emmelhage) met € 15,- per m² verhoogd. In de dorpen is een verhoging voor de rijwoningen van € 10,- per m² doorgevoerd. De onder- en bovenkant van de bandbreedte voor kavelprijzen van de bedrijventerreinen zijn voor de zichtlocaties met € 5,- per m² verhoogd. Voor de overige categorieën in Emmeloord is een verhoging van € 3,- per m² en op de lokale bedrijventerreinen € 2,- per m² doorgevoerd.

De stand van de Algemene reserve grondexploitaties (=ARG) bedraagt per 31-12-2020 circa € 31,89 miljoen. Een deel hiervan (€ 6,6 miljoen) is benodigd om tegenvallers/risico's in de huidige actieve en toekomstige grondexploitaties op te kunnen vangen. Verder is er circa € 6,1 miljoen gereserveerd voor nog openstaande claims, zoals budget voor infrastructurele werken, de Regiodeal Noordelijk Flevoland en Leaderprojecten. Daarnaast is circa € 3 miljoen geclaimd voor toekomstige ontwikkelingen, zoals Het Centrumplan, Herstructureringsgelden (De Woonvisie) en De Poldertoren.



2 Aanleiding en inleiding

2.1 Herziening & MPG

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties kijkt terug naar de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen boekjaar en kijkt vooruit naar 2021 en verder. Een grondexploitatie is namelijk méérjarig, soms wel met een looptijd van maximaal 10 jaar. We kijken dus terug in hoeverre we functioneren conform de verwachtingen en maken actuele prognoses voor toekomstige kosten en opbrengsten.

Noordoostpolder kent 24 actieve grondexploitaties (BIE). In de actieve grondexploitaties zijn de geprognoseerde opbrengsten en kosten per project opgenomen en in de tijd gefaseerd. Deze grondexploitaties dienen jaarlijks conform de Nota Grondbeleid (2018), te worden herzien. Bij de herziening worden de volgende zaken geactualiseerd:

- de boekwaarde (de werkelijke opbrengsten en kosten van 2020).
- 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 toegevoegde 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 Algemene Reserve Grondexploitaties (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 Activa (=MVA) verantwoord worden. Waardering van deze gronden vindt plaats tegen de boekwaarde of de duurzaam lagere marktwaarde. Hiermee voldoen we aan de gestelde BBV-richtlijnen.



2.3 MPG BBV-proof

In 2016 heeft de BBV hernieuwde richtlijnen vastgesteld voor gemeentelijke grondexploitaties. De 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 nieuwe richtlijnen, relevant voor de grondexploitatie zijn:

- Maximale looptijd van 10-jaar. Een grondexploitatie heeft een maximale looptijd van 10-jaar. Voortschrijdend kan 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 waardebepaling.
- Rekenrente is gelijk aan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering. De opvatting is dat een grondexploitatie/het grondbedrijf niet bovenmatig rente afdraagt aan het gemeentelijk concern.
- De 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.

2.4 De 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 voor algemene infrastructurele voorzieningen en herstructurering (van wijken). Voeding vindt plaats als gevolg van positieve resultaten op grondexploitaties en positieve effecten van herziening van verliesvoorzieningen op grondexploitaties en materiële vaste activa (gronden).

De Algemene Reserve Grondexploitaties 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 Algemene reserve grondexploitatie (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 Visie Werklocaties noordelijk Flevoland (2018)
- De Nota Grondbeleid (2018)
- Ontwikkelperspectieven dorpen (2016), update (2020)
- Nota Grondprijzen 2021

Daarnaast kijken we naar demografische en marktontwikkelingen.

3.2 Wonen

De gemeente Noordoostpolder telt per 1 januari 2021 47.610 inwoners verdeeld over 11 dorpen (CBS-statline). De gemeente vergrijsst en ontgroent. De verwachting is dat het aantal inwoners ongeveer stabiel blijft en het aantal huishoudens blijft stijgen. De toename van het aantal huishoudens is vooral toe te wijzen aan de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens (ouderen/ 65-plussers). Dit heeft consequenties voor de woningbouwopgave.

De woningmarkt

In de gemeente Noordoostpolder zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad in 2020 gemiddeld gestegen met 6,5% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ) in vergelijking met de stijging van 8,6% in 2019. Het aantal woningverkoop is licht gedaald en de gemiddelde verkooptijd is sterk teruggelopen. Er staan in 2020 relatief weinig woningen te koop, die vrij snel verkocht worden tegen hogere prijzen dan in 2019.

Het is de verwachting dat de woningprijzen in 2021 nog licht zullen stijgen. Er wordt een beperktere stijging verwacht als gevolg van aanhoudende economisch vertrouwen door groei, lage hypotheekrente en schaars aanbod van woningen. In 2020 zijn er 177 woningbouw kavels verkocht.



De betaalde prijzen voor woningbouwkavels bevinden zich veelal in het midden of aan de bovenkant van grondprijbandsbreedte. Per 01-01-2021 is de onder- en bovenkant van de bandsbreedtes van de grondprijzen voor rijwoningen in Emmeloord met € 15,- per m² en in de dorpen met € 10,- per m² verhoogd als gevolg van de verbeterde marktomstandigheden. In de overige gevallen zijn de grondprijzen gelijk gebleven.

Een groot deel van de verkochte kavels bevindt zich in Emmeloord (Centrumplan, 58) (Emmelhage, 29) en Nagele (36). Voor 2021 verwachten we een grote behoefte aan woningbouwkavels. Om hierin te kunnen voorzien is er in Emmelhage een nieuwe fase (2b) in exploitatie genomen. De verwachting is dat in 2021 de complexen Kerkstraat Luttelgeest, 3 inbreidinglocaties in Rutten, Meldestraat Emmeloord, Pilotenweg Emmeloord en De Munt B in exploitatie worden genomen.

Strategische uitgangspunten

Voor wat betreft de woningbouwlocaties geeft de Woonvisie Noordoostpolder 2020 de strategie aan:

- De totale groei van circa 1.000* woningen in 10 jaar (nieuwbouw minus sloop).
- De dorpen focussen op inbreiding en herstructurering.
- De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en bestaande woonmilieus.
- Bouwen voor doelgroepen, zoals ouderen (bijvoorbeeld kangoeroewoningen), starters, etc.
- Gasloos bouwen.
- Ladder van de duurzame verstedelijking.

* Het is zeer goed mogelijk dat het '100.000 woningenplan' nieuwe inzichten geeft en leidt tot meer woningbouw in de komende jaren.

In de Nota Strategische grondvoorraad (2012) is bepaald welke in- en uitbreidingsplannen van de gemeente prioriteit krijgen. In de Nota Ontwikkelperspectieven Dorpen (2016) zijn de prioriteiten in de dorpen herijkt en is in overleg met de dorpen bepaald welke projecten doorgang vinden en welke voorlopig 'on-hold' gezet worden. In april 2020 is er een update (memo) geschreven met de stand van zaken van de ontwikkelperspectieven. Per dorp zijn de effecten op de grondvoorraad uiteengezet. Naar verwachting worden in het najaar van 2021 de ontwikkelperspectieven opnieuw vastgesteld.



De verwachting is dat er in enkele dorpen nieuwe grondposities aangekocht moeten worden om de kavelvoorraad op peil te houden of te brengen. De gemeente heeft in sommige dorpen nog strategische grond op voorraad. Deze is ondergebracht in de MVA tegen de duurzaam lagere marktwaarde.

Het betreft de volgende gronden:

- Marknesse Zuid fase 4
- Luttelgeest fase 4
- Uitbreiding Kraggenburg (Hertenweg)
- Bedrijventerrein De Munt B

Met de woningcorporatie zijn prestatieafspraken over het bouwen voor de sociale doelgroep. Op de korte termijn voldoen we aan de vraag door in Emmelhage fase 2b kavels uit te geven voor sociale woningbouw. Op de middellange termijn is de opgave voor sociale huurwoningen groot. Er zullen de komende jaren veel sociale huurwoningen gebouwd moeten worden.

Uitgiftetempo

In 2020 zijn in totaal 177 kavels verkocht. In het Centrumplan Emmeloord zijn 58 kavels verkocht ten behoeve van appartementen (40) en grondgebonden woningen (18). In Nagele zijn 36 kavels verkocht ten behoeve van appartementen (18) en grondgebonden woningen (18). In Emmelhage zijn 29, in Marknesse 18 en in Wellerwaard 6 kavels verkocht. De overige kavels zijn verdeeld over de dorpen Bant (2), Creil (9), Ens (6), Espel (5), Kraggenburg (7) en Luttelgeest (1).

Tabel 3.1: Kavelverkoppen 2020

Kavelverkoppen 2020	Aantal
Emmeloord	29
Ens & Marknesse	24
Dorpen	60
Centrumplan	58
Wellerwaard	6
Totaal	177

In 2020 zijn in totaal 177 woningbouw kavels verkocht voor een totaalbedrag van circa € 8,96 miljoen.



De verwachting was dat we 185 kavels zouden verkopen voor circa € 9,05 miljoen. De totaal gerealiseerde grondopbrengsten sluiten nagenoeg aan bij de begroting van 2020. Per complex zijn er wel de nodige verschillen. In tabel 3.2 is de begroting en de daadwerkelijke realisatie in 2020 naast elkaar gezet.

Tabel 3.2: Uitgifteplanning woningbouw 2020

Uitgifteplanning woningbouw 2020 (€)			
	complexnummer	begroot	realisatie
Emmelhage	11a	€ 299.270	€ 107.215
Emmelhage	11b	€ 1.853.145	€ 2.439.257
Emmelhage	11c	€ -	€ -
Centrumplan	50	€ 1.798.676	€ 1.732.977
Ens	65	€ 594.338	€ 444.330
Bant	67-1 & 67-2	€ 344.168	€ 123.360
Espel	68	€ 150.650	€ 306.890
Creil	71	€ 365.600	€ 490.960
Luttelgeest	72	€ 70.000	€ 70.248
Marknesse	75	€ 1.333.710	€ 690.310
Nagele	76	€ 839.645	€ 839.645
Walstraat Kr'brug	77	€ -	€ -
Tollebeek	81	€ -	€ -
Wellerwaard	82	€ 1.057.851	€ 1.283.420
J. Bruintjesstr. Kr'bur	155	€ 345.150	€ 434.230
Totaal		€ 9.052.203	€ 8.962.843

In de volgende tabel 3.3 zijn de verkoopaantallen van 2020 opgesomd. Ter vergelijking hebben we ook de verkoopaantallen van 2015 t/m 2019 opgesomd.



Tabel 3.3: Uitgifte aantal woningbouwkavels in 2020 (en ter vergelijking 2015-2019)

Kavelverkoppen	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Emmelhage	29	62	50	60	47	45
Marknesse	18	4	7	26		
Ens	6	2	5	40	1	
Bant	2	10	7	7		3
Espel	5	3	4	10	5	
Kraggenburg	7	9				
Creil	9	3		10	11	1
Luttelgeest	1		7	2	4	4
Nagele	36					
Wellerwaard	6	2	3			
Centrumplan Emmeloord	58	15				
Tollebeek	0	21				
Totaal	177	131	83	155	68	53

De gemeente Noordoostpolder heeft voor de komende 10 jaar in totaal nog 544 kavels op voorraad (waaronder 142 appartementen in het Centrumplan Emmeloord) in de op dit moment actieve grondexploitaties. In 2020 is er een complex toegevoegd met nieuwe woningbouwkavels: Emmelhage fase 2b (Complex 11C) en is fase 2 van Ens-Oost verder uitgewerkt (Complex 65).

De 544 beschikbare kavels zijn als volgt verdeeld:

- 166 Emmelhage (fase 1a, 2a en 2b)
- 142 Emmeloord centrum (appartementen)
- 222 Dorpen
- 14 Wellerwaard

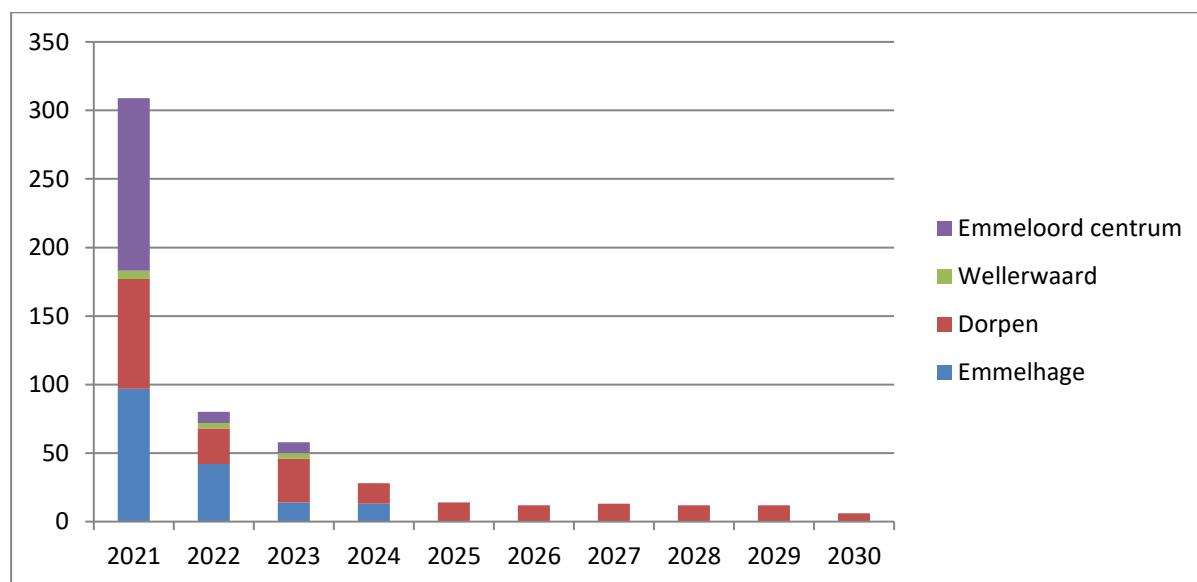
Gezien de uitgiftesnelheid in Emmelhage is er behoefte aan extra uitbreidingscapaciteit in de nabije toekomst (fase 3). Er is inmiddels overeenstemming met het Rijksvastgoedbedrijf (Rvb) over de aankoop van de grond voor de ontwikkeling van Emmelhage fase 3b. Het voorstel tot aankoop is in de raadsvergadering van 7 juni 2021 ter besluitvorming voorgelegd. Fase 3A is in eigendom van een ontwikkelaar. De intentie is om gezamenlijk Emmelhage fase 3 te ontwikkelen.



Op basis van de voorraad aan woningbouwkavels en de woningbehoefte in de gemeente Noordoostpolder is de verwachting om bij gelijkblijvende marktomstandigheden in 2021 circa 309 woningbouwkavels te verkopen voor een totaalbedrag van circa € 12,75 miljoen. In het Centrumplan Emmeloord is de verwachte verkoop 126 appartementen/grondgebonden woningen, in Emmelhage 97 kavels (87 in fase 2b), in Ens 38 kavels, in Espel 21 kavels, in de overige dorpen 21 kavels en 6 kavels in Wellerwaard.

Uit de grafiek op de volgende pagina (figuur 3.1) blijkt dat het verwachte kavelaanbod na 2021 snel afneemt. Om het aanbod op peil te houden, zijn we vooruitlopend o.a. bezig met de ontwikkeling van een volgende fase bij de wijk Emmelhage, een vervolgfase in Luttelgeest, een drietal inbreidinglocaties in Rutten en de herontwikkeling van de locatie van het dokter Jansencentrum. Afhankelijk van de behoefte en het uitgiftetempo moet de grondvoorraad op peil worden gehouden. Er wordt gekeken naar vrijkomende inbreidinglocaties, zoals scholen, kerken en andere openbare gebouwen. Verder zullen er ook nieuwe uitbreidinglocaties aangekocht moeten worden.

Figuur 3.1 Uitgiftetempo woningbouwkavels (aantal kavels)



3.3 Werken

Markontwikkelingen

Landelijke markontwikkelingen

Voor de coronacrisis ging het de bedrijfsruimtemarkt voor de wind. Beleggers zagen vooral goede kansen in logistiek vastgoed. Dit segment nam mede door de sterke groei van e-commerce een hoge vlucht en dat leidde tot de bouw van talloze grote logistieke hallen. Ook de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen en hubs voor pakketbezorging nam flink toe. De vraag naar 'reguliere' bedrijfsruimten groeide vooral door toename in de vraag naar producten en grondstoffen. Daarnaast floreerde de wereldhandel en profiteerden bedrijven in Nederland daarvan door doorvoer, opslag en bewerking te faciliteren.

Medio 2021 is de situatie totaal anders en verschillende signalen wijzen op een terugval in de bezettingsgraad van bedrijfsmatig vastgoed. Een deel van de productiecapaciteit van bedrijven blijft onbenut door verplichte coronamaatregelen. Daarnaast lopen de orderportefeuilles leeg en dat gaan bedrijven in de loop van het jaar voelen. Ook is de export kwetsbaar door economische terugval bij onze belangrijkste handelspartners, zoals Duitsland en de VS. De winstgevendheid van bedrijven staat daarnaast onder druk doordat huishoudens minder consumeren. En zo verslechtert de investeringsbereidheid onder bedrijven. Als separate sector is het de verwachting dat in het logistieke vastgoed de vraag aanhoudt.

Markontwikkelingen in de gemeente Noordoostpolder

De markt in de gemeente Noordoostpolder is relatief stabiel. Toch is ook hier sprake van stijgende huurniveaus en dalende aanvangsrendementen (lager beleggingsrisico). De bedrijfsterreinen richten zich vooral op het huisvesten van bestaande bedrijven die willen uitbreiden of het huisvesten van nieuwe en verplaatsende bedrijven uit de eigen gemeente. Door de aanwezige ruimte en de goede bereikbaarheid heeft met de name het bedrijfsterrein de Munt de potentie om (grootschalige) logistieke bedrijven 'van buiten' te huisvesten en daarnaast (grootschalige) productiebedrijven.

In de vastgestelde Visie werklocaties noordelijk Flevoland (2017) onderbouwt de gemeente Noordoostpolder de bedrijfsbehoefte in de periode 2017 – 2030. De behoefte aan bedrijfsterrein komt neer op gemiddeld 4,4 hectare per jaar. Een groot deel van de vraag concentreert zich op bedrijventerrein de Munt te Emmeloord.



De kwalitatieve vraag concentreert zich op grootschalige bedrijven in de logistiek (>2 hectare). De overige vraag betreft meer kleinschalige bedrijven in de agrofood, hightech of andere maakindustrie. De grondprijzen van de gemeente Noordoostpolder zijn concurrerend. Ten opzichte van de omliggende gemeenten rekent de gemeente Noordoostpolder met lagere grondprijzen.

Strategische uitgangspunten

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 Visie werklocaties noordelijk Flevoland is dit verwerkt.

In de visie zijn de ambities en beleid van de bedrijfslocaties uitgewerkt, zodat noordelijk Flevoland de komende jaren economisch kan groeien, kansen kan pakken en bedrijven bovenal de ruimte kan bieden. Belangrijk is daarbij:

- dat nieuw aanbod kwalitatief iets toevoegt aan het bestaande aanbod.
- dat ruimte kan worden geboden aan lokaal gebonden bedrijven.
- dat werkgelegenheid lokaal behouden blijft.
- dat de werkgelegenheid blijft groeien (vb. verplaatsing RDW en vestiging MITC).
- dat de leefbaarheid in de kernen ook de komende jaren geborgd blijft.
- dat de sterke positie van Noordelijk Flevoland voor onder meer Agrofood, Metaal & Machinery, Logistiek, Maritiem en Visserij verstevigd wordt.

Rijk en provincie sturen eveneens op een goede ruimtelijke ordening. Ze hebben voor ogen dat er zuinig met de schaarse grond wordt omgegaan en dat er kwalitatief hoogwaardige terreinen worden ontwikkeld, die zich van elkaar onderscheiden. Afstemmen van de bedrijfsbehoefte op regionaal niveau is daarbij noodzakelijk. Ze hebben hiertoe de 'Ladder van de duurzame verstedelijking' in het leven geroepen. Deze ladder betreft een beoordelingssystematiek voor toekomstige ontwikkelgronden.

Om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente naast de actieve grondexploitaties strategische grond in eigendom, bedoeld voor de ontwikkeling van toekomstige bedrijventerreinen. De grond valt niet onder de categorie 'harde plancapaciteit' omdat deze niet direct uitgeefbaar is.



Hiertoe moet de vigerende bestemming 'Agrarisch' gewijzigd worden in 'Bedrijven'. Bij een wijziging van het bestemmingsplan moet een onderbouwing gegeven worden van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

Uit de Visie Werklocaties komt naar voren dat er in de Noordoostpolder en in het bijzonder in Emmeloord (De Munt) behoefte is aan grote kavels (> 2,0 hectare). Deze kavels zijn niet meer op voorraad. Om te voorzien in deze kavels zal een deel van de Munt B in ontwikkeling genomen moeten worden. Daarnaast is het bedrijventerrein van Marknesse uitgebreid met nieuwe kavels. De verwachting is dat het complex de Munt B binnenkort in exploitatie wordt genomen.

Uitgiftetempo

In 2020 is er circa 3,2 hectare bedrijfsgrond uitgegeven voor een totaalbedrag van € 2,2 miljoen. De verwachting was om circa 2,5 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van € 1,4 miljoen. In 2020 is er meer verkocht dan verwacht. Op totaal niveau loopt de uitgifte van de bedrijfskavels iets achter op de planning. Per bedrijventerrein zijn de verschillen in planning en daadwerkelijk verkochte meters groot. De uitgifte van gronden op de lokale bedrijventerreinen Ens uitbreiding (40), de dorpen (41), Ens (42), Creil (43) en Marknesse (46) blijven achter bij de planning. Op bedrijventerrein De Munt II fase 1 (38) en fase 2 (34) hebben we meer grond verkocht dan verwacht. Met de uitgifte van 3,2 hectare zitten we iets onder de gemiddelde behoefte van 4,4 hectare per jaar volgens de Visie Werklocaties.

Tabel 3.4 Verkopten bedrijfskavels in m² 2020 (en ter vergelijking 2016-2019)

Bedrijfskavelverkopten 2020 (m² uitgeefbaar)					
	2020	2019	2018	2017	2016
Emmeloord	26.359	13.982	22.080	54.921	27.090
Dorpen	5.291	21.378	14.785	2.982	13.463
Totaal	31.650	35.360	36.865	57.903	40.553

Tabel 3.5 Verkopten bedrijfskavels in € 2020 (en ter vergelijking 2016-2019)

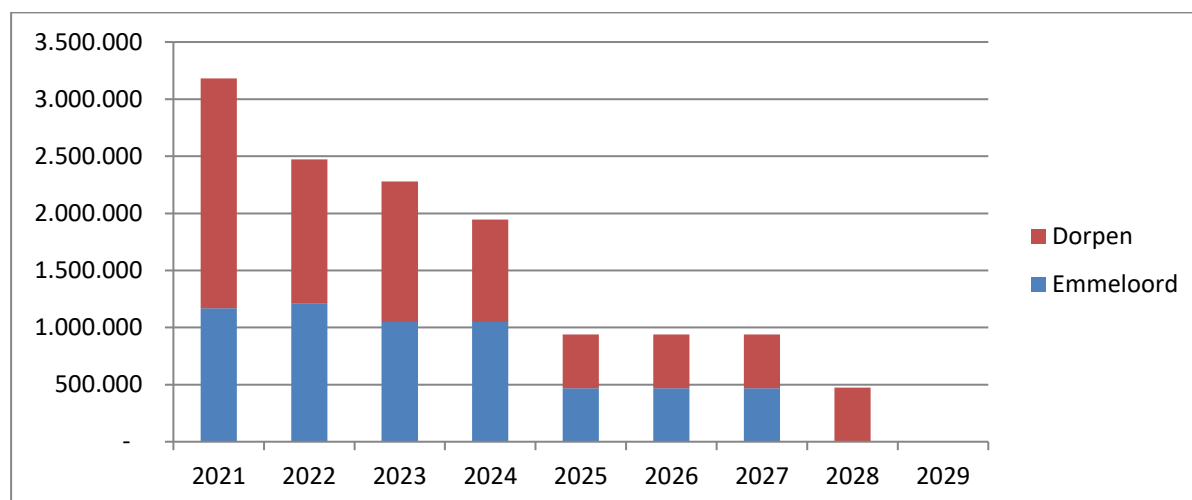
Bedrijfskavelverkopten 2020 (€)					
	2020	2019	2018	2017	2016
Emmeloord	€ 1.904.303	€ 1.013.014	€ 1.546.238	€ 2.826.253	€ 1.790.408
Dorpen	€ 282.428	€ 1.082.112	€ 760.823	€ 175.540	€ 591.393
Totaal	€ 2.186.731	€ 2.095.126	€ 2.307.061	€ 3.001.793	€ 2.381.801



In de periode 2021 - 2028 is er nog 21,4 hectare aan grond beschikbaar, waarvan circa 9,2 hectare zich bevindt in Emmeloord (De Munt) en 12,2 hectare in de dorpen.

In 2021 verwachten we circa 5,1 hectare aan grond uit te geven voor circa € 3,2 miljoen. In Emmeloord is er nog maar een beperkt aanbod aan grote bedrijfskavels beschikbaar. Mede daarom zijn we op dit moment bezig met de volgende fase op bedrijventerrein De Munt, richting de Muntweg.

Figuur 3.2 Uitgiftetempo bedrijventerreinen (€)



4 Algemene Reserve Grondexploitaties

4.1 Stand Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)

De ARG kan groeien door gerealiseerde (tussentijdse) winstnemingen van grondexploitaties en kan slinken door benodigde verliesvoorzieningen, risico's die zich voordoen en (toekomstige) claims. De hoogte van de ARG is in 2020 met circa € 3,20 miljoen toegenomen tot een totaalbedrag van € 31,89 miljoen. Niet alleen mutaties in de verliesvoorzieningen en tussentijdse winstnemingen van de grondexploitaties hebben geleid tot deze mutatie. Ook andere onttrekkingen en toevoegingen (die indirect een relatie hebben met de grondexploitatie) dragen bij. Zie bijlage 4 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 circa € 0,74 miljoen bedraagt. Er wordt een minimale 'bodem' van de ARG aangehouden van 15% (conform de algemene reserve concernbreed). Dit geldt zowel voor de actieve bouwgronden die in exploitatie genomen zijn (zogenaamde BIE) als ook voor de strategische 'warme' gronden. Op basis van bovenstaande moet de weerstandscapaciteit, oftewel de 'bodem' van de ARG € 6,6 miljoen bedragen. De stand van de ARG is voldoende om deze weerstandscapaciteit op te vangen.

4.3 Claims ARG

Zoals hierboven al aangegeven is de stand van de ARG per 31-12-2020 circa € 31,89 miljoen. Een deel hiervan (€ 6,6 miljoen) is benodigd om tegenvallers/risico's in de huidige actieve en toekomstige grondexploitaties op te kunnen vangen. Verder is er circa € 6,1 miljoen gereserveerd voor nog openstaande claims, zoals budget voor infrastructurele werken, de Regiodeal Noordelijk Flevoland en Leaderprojecten.



4.4 Toekomstige claims ARG

Naast bovenstaande beklemmingen zijn er ook een aantal claims waar we middelen in de reserve aanhouden. De toekomstige claims bestaan uit gelden voor toekomstige ontwikkelingen, zoals het Centrumplan, Herstructureringsgelden (Woonvisie) en de Poldertoren. In totaal is er circa € 3 miljoen gereserveerd voor toekomstige claims.

In bijlage 5 zijn zowel de claims in 2020 als de toekomstige claims uiteengezet.



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 1-1-2021. De eenheidsprijzen worden intern door het Ingenieursbureau vastgesteld 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 (2018). 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 Risico en onvoorzien

De kosten voor risico en onvoorzien worden eveneens geraamd als percentage van de nog te realiseren kosten voor bouw- en woonrijp maken. Hier geldt eveneens dat voor een beperkt aantal specifieke grondexploitaties het percentage kan zijn aangepast op basis van af- of toename van het risico als gevolg van gerealiseerde of nog te realiseren kosten en/of gerealiseerde opbrengsten. Dit staat afzonderlijk vermeld bij het complex als dit aan de orde is.

5.4 Rente

Voor de gehele looptijd van het plan hanteren we een rentepercentage van 1,0% per 1-1-2021. De hoogte van het rentepercentage is bepaald conform de nieuwe BBV richtlijn over de marktrente, op basis van de verhouding vreemd vermogen (VV) ten opzichte van het totaal vermogen (TV) ($VV/TV = \text{circa } 25,5\%$) maal de rente over het VV (3,93%) en de rendementseis over het EV (0%). De renteparameter in de actieve complexen is aan de kostenkant en aan de opbrengstenkant gelijk.



5.5 Opbrengsten

De uitgifteprijzen zijn vastgesteld op basis van de door het college van B&W vastgestelde Nota Grondprijzen 2021. Voor woningbouwlocaties wordt rekening gehouden met een verwachte opbrengstenstijging van +1,5% in de uitgifteperiode van de actieve grondexploitaties. Er zijn hierop een aantal uitzonderingen, waar er géén opbrengstenstijging wordt doorgerekend. In deze gevallen zijn de overeenkomsten al getekend en staan de opbrengsten min of meer vast. Gezien de onzekerheid over de levering van woningbouwkavels in Marknesse-Zuid fase 3 (Complex 75) hanteren we in deze exploitatie met een afwijkende jaarlijkse opbrengstenstijging van +1%. Voor bedrijventerreinen en bijzondere complexen (Centrumplan Emmeloord en Wellerwaard) hanteren we geen opbrengstenstijging. Hier nemen we dus voorzichtigheid in acht.

5.6 Kosten

We houden rekening met een jaarlijkse kostenstijging van de nog te realiseren kosten binnen de actieve grondexploitaties. We hebben dit percentage bepaald op +2,0% per jaar, gelijk aan het langjarige gemiddelde inflatieniveau.

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 Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG) of ten laste van de algemene middelen. Dit is vastgelegd in de Nota Kostenverhaal (2018).

5.7 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 ook voor.

5.8 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.



5.9 BTW

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

5.10 VPB

Gemeenten zijn vennootschapsbelasting (VPB) plichtig. Dit houdt in dat ook gemeenten vennootschapsbelasting moeten gaan afrekenen over de gemaakte winst bij zogenaamde ondernemingsactiviteiten. Alle in exploitatie genomen complexen zijn belastingplichtig. Als ijkpunt voor de winstbepaling hebben we openingsbalansen opgesteld met prijspeil datum 01-01-2016. We hanteren een strategie, waarbij we binnen de kaders van de wet en de regelgeving (ondermeer Besluit Begroting en Verantwoording) een zo laag mogelijke fiscale winst hoeven te verantwoorden.

De fiscale winst is niet gelijk aan de bedrijfseconomische winst van een grondexploitatie. Het streven naar een lage fiscale winst gaat niet ten koste van de bedrijfseconomische winst.

5.11 Stoplichtmodel

Bij elke grondexploitatie wordt een risicoprofiel aangegeven:

-  : beperkt risico
-  : redelijk risico
-  : groot risico

-  Het project verloopt nagenoeg volgens vastgesteld plan (grondexploitatie).
-  Het project wijkt licht negatief af van vastgesteld plan op onderdelen:
 - kosten/opbrengsten: afwijking <10%,
 - plansaldo: afwijking <10%,
 - programma: afwijking <5%.
-  Het project wijkt negatief af van vastgesteld plan op onderdelen:
 - kosten/opbrengsten: afwijking >10%,
 - plansaldo: afwijking >10%,
 - programma: afwijking >5%.



6 Herziene grondexploitaties incl. Meerjarenperspectief

Disclaimer verkavelingsplannen: de figuren in dit hoofdstuk zijn indicatief. Het kan zijn dat een aantal kavels als 'verkocht' zijn aangemerkt, maar dat de aktepassering en/of betaling nog niet heeft plaatsgevonden in 2020, maar pas in 2021 plaats vindt.

6.1 Complex 11A Emmelhage fase 1

6.1.1 Algemeen

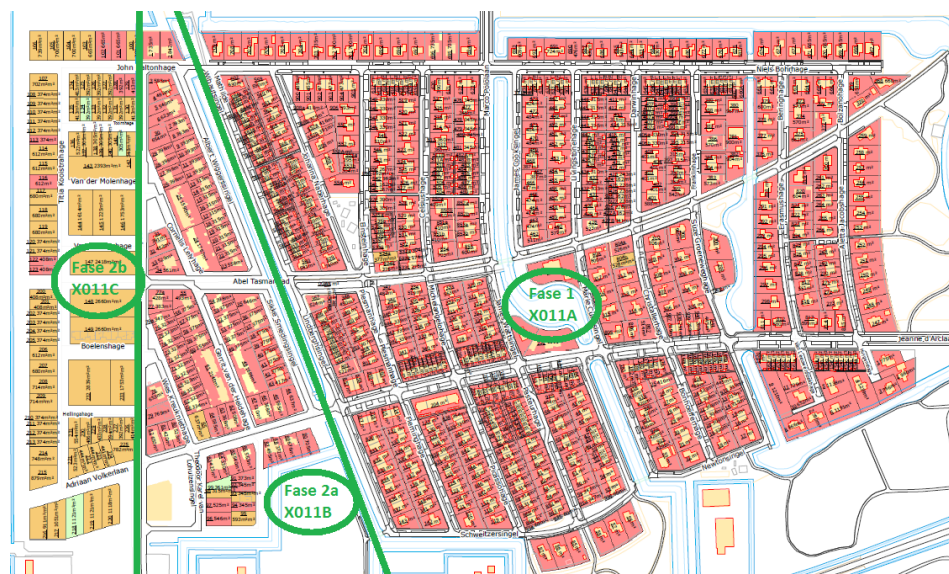
Emmelhage is de woningbouw uitbreidingswijk van Emmeloord. De 1^e fase van het plan nadert haar afronding. Per 1 januari 2021 zijn er nog slechts 3 kavels beschikbaar, waarvan de verwachting is dat deze kavels allen in 2021 worden verkocht. We verwachten het complex eind 2023 te kunnen afsluiten. De opbrengsten van dit project zijn hoger dan de kosten. Tussentijds is al meerdere malen winst genomen.

Tabel 6.1 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 67 ha
Aantal	731 kavels
Aantal nog te realiseren	3 kavels
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.1 Verkavelingsplan Emmelhage



6.1.2 Opbrengsten

In 2020 is 1 kavel verkocht voor een totaalbedrag van circa € 107.215. De verwachting was om 2 kavels te verkopen. Ten opzichte van de verwachting is circa € 192.055 minder aan opbrengsten gegenereerd. De verwachting is dat de verkoop van de resterende 3 kavels in 2021 zal plaatsvinden, voor een totaalbedrag van circa € 363.360.

6.1.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In totaal zijn er in 2020 voor € 688.179,- aan woonrijpkosten gemaakt. Voor 2021 is een bedrag van € 63.000 begroot voor het vervangen van een pompput van het rioolgemaal. Verder is circa € 264.500 geraamd voor het afronden van het woonrijpmaken van fase 1.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 122.035,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 272.952,-. In totaal is er nu voor circa € 12,9 miljoen aan tussentijdse winst genomen.



6.1.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 272.382,- positief. Het resultaat is iets verslechterd ten opzichte van 2019, maar dat is volledig toe te schrijven aan de tussentijdse winstneming en de bijbehorende rentecomponent. Indien er geen winst was genomen, was het resultaat verbeterd.

Tabel 6.2: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11a
Bw 01-01-2020	<u>1.409.187</u>
gerealiseerde kosten	1.083.166
gerealiseerde opbrengsten	<u>122.960</u>
Bw 01-01-2021	448.981
2021 en verder	
verwachte kosten	552.201
verwachte opbrengsten	375.602
Eindwaarde	272.382



6.2 Complex 11b Emmelhage fase 2a

6.2.1 Algemeen

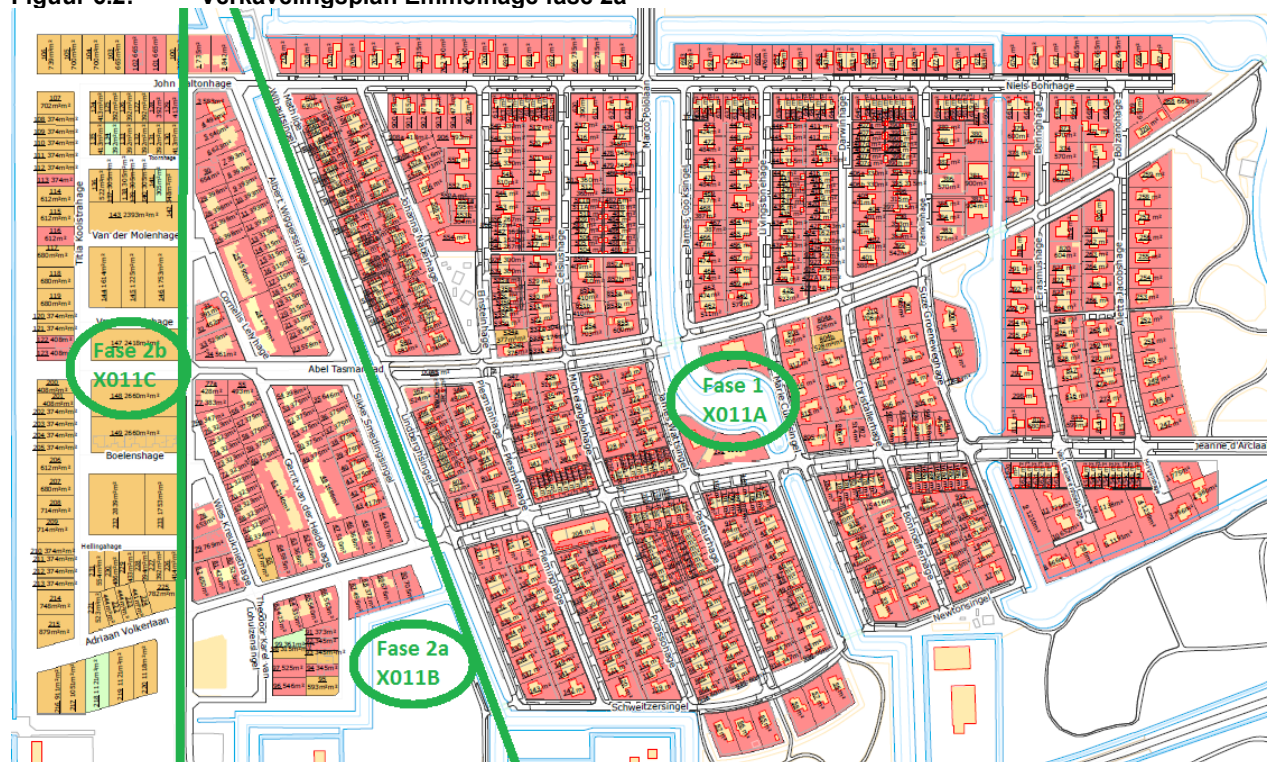
Emmelhage fase 2a is het vervolg op fase 1 en biedt ruimte aan 132 woningen en een supermarkt. Het plangebied grenst aan de westkant aan de bestaande woonwijk. De grondexploitatie is in 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.3 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 10 ha.
Aantal	132 kavels & 4.935 m ² aan voorzieningen
Aantal nog te realiseren	13 kavels
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.2: Verkavelingsplan Emmelhage fase 2a



6.2.2 Opbrengsten

Dit complex is in 2017 in exploitatie genomen. In 2020 hebben we 28 kavels verkocht voor in totaal circa € 2,4 miljoen. Verder is een locatie voor de supermarkt verkocht voor € 975.000,-. Daarnaast hebben we nog € 4.132,- aan inschrijfgeld voor opties ontvangen. De verwachting was om 21 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 1,9 miljoen. We lopen dus voor op de planning en mede daarom is de looptijd van de grondexploitatie ook met 2 jaar verkort. De verwachting is dat in 2021 circa 7 kavels worden verkocht voor een totaalbedrag van bijna € 0,8 miljoen. De laatste 6 kavels verwachten we in 2022 te verkopen voor circa € 0,5 miljoen.

6.2.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 is er voor circa € 652.878,- aan kosten voor bouw- en woonrijpmaken gemaakt. Hiervan is circa € 383.330 besteed aan de rotonde Espelerweg.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 248.669,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 877.879,-. In totaal is er nu voor circa € 2,1 miljoen aan tussentijdse winst genomen.



6.2.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 1.176.307,- positief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van 2019, maar dat is grotendeels toe te schrijven aan de tussentijdse winstneming en de bijbehorende rentecomponent. Verder zijn er kosten gemaakt voor o.a. voor het bouwrijpmaken, planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en uitvoering.

Tabel 6.4: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11b
Bw 01-01-2020	-43.164
gerealiseerde kosten	1.779.426
gerealiseerde opbrengsten	3.418.390
Bw 01-01-2021	1.595.799
2021 en verder	
verwachte kosten	1.791.547
verwachte opbrengsten	1.372.055
Eindwaarde	1.176.307



6.3 Complex 11c Emmelhage fase 2b

6.3.1 Algemeen

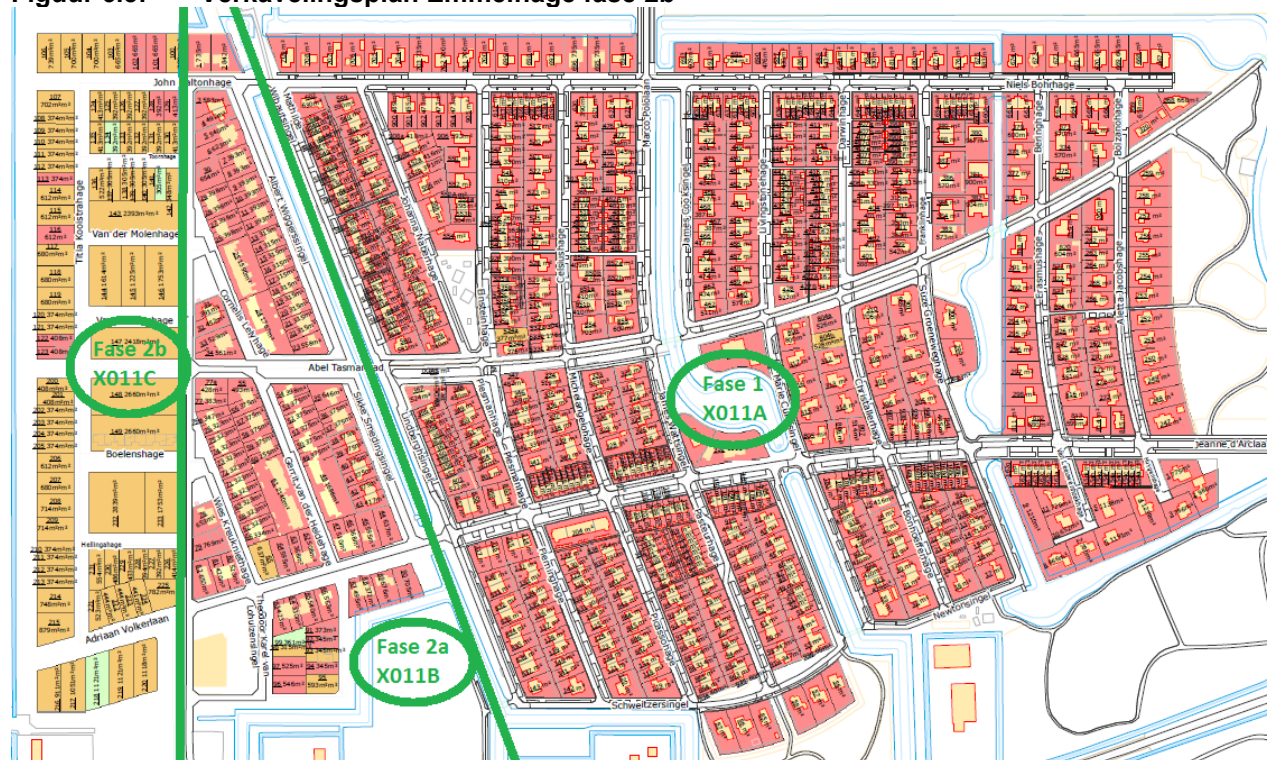
Emmelhage fase 2b is het vervolg op fase 1 en 2a en biedt ruimte aan circa 152 woningen. Het plangebied grenst aan de westkant aan de bestaande woonwijk. De grondexploitatie is in 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.5 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 10,3 ha.
Aantal	Ca. 152 kavels
Aantal nog te realiseren	Ca. 152 kavels
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.3: Verkavelingsplan Emmelhage fase 2b



6.3.2 Opbrengsten

Dit complex is in 2020 in exploitatie genomen. In 2020 zijn nog geen kavels verkocht. In 2020 is enkel € 15.289,- aan inschrijfgeld voor opties ontvangen. De verwachting is dat we in 2021 circa 87 kavels verkopen voor een totaalbedrag van circa € 4,8 miljoen.

6.3.3 Kosten

Verwerving:

De grond is in 2020 verworven en in exploitatie genomen. De volledige verwervingsprijs is als boekwaarde ter grootte van € 4.243.360,- ingebracht in de exploitatie.

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 is er voor circa € 620.415,- aan kosten voor bouw- en woonrijpmaken gemaakt. Hiervan is circa € 383.330 besteed aan de rotonde Espelerweg.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 136.481,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

Omdat er slechts beperkte opbrengsten gegeneerd zijn (inschrijfgelden opties), is er ook een tussentijdse winst van € 1.032,- genomen.



6.3.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 1.612.461,- positief.

Tabel 6.6: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11c
Bw 01-01-2020	-
gerealiseerde kosten	5.001.287
gerealiseerde opbrengsten	15.289
Bw 01-01-2021	-4.985.998
2021 en verder	
verwachte kosten	5.155.151
verwachte opbrengsten	11.753.610
Eindwaarde	1.612.461



6.4 Complex 34 De Munt II fase 2

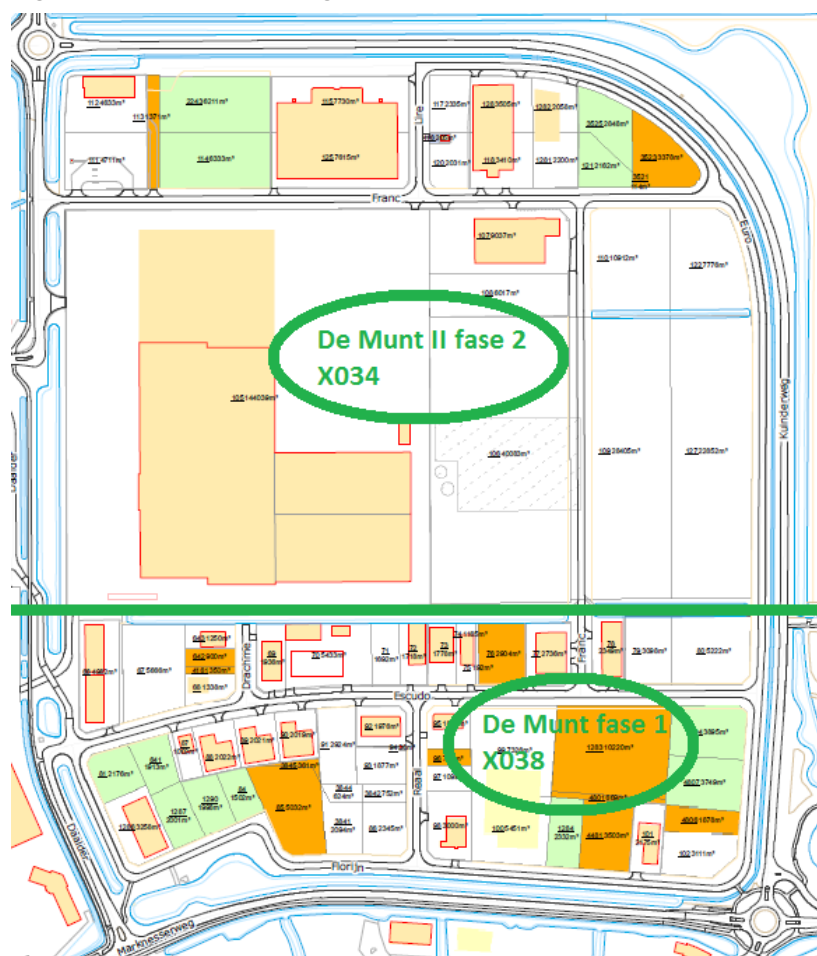
6.4.1 Algemeen

In 2007 is een exploitatieopzet voor de 2e fase van het bedrijventerrein De Munt II vastgesteld. Op de onderstaande kaveltkening (figuur 6.3) betreft dit het noordelijke deel. Het terrein is vooral geschikt voor bedrijven met een grotere ruimtebehoefte (bijvoorbeeld logistiek). Door de uitgifte van grote kavels slinkt het aanbod.

Tabel 6.7 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	46,5 ha
Omvang nog te realiseren	3,0 ha
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Redelijk risico 

Figuur 6.4 Verkavelingsplan De Munt II fase 2



6.4.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er twee bedrijfskavels uitgegeven op bedrijventerrein De Munt II fase 2. In totaal is circa 1,6 ha verkocht voor bijna € 1,9 miljoen. De verwachting was dat we niets zouden verkopen in 2020. We verwachten dat de verkoop van de resterende 3,0 hectare bedrijfsgrond nog 4 jaren in beslag gaat nemen, voor een totaalbedrag van € 2,3 miljoen. In 2021 verwachten we circa 4.900 m² te verkopen voor € 375.000,- op De Munt II fase 2.

6.4.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 is voor circa € 112.610,- aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 24.715,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.4.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 477.954,- negatief. Het resultaat is wel verbeterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg hogere grondopbrengsten. Vorig jaar is een verliesvoorziening getroffen van circa € 746.911- ter grootte van het beoogde eindresultaat. Nu het resultaat op eindwaarde verbeterd is, betekent dit dat er in 2020 een deel van de getroffen verliesvoorziening, ter grootte van € 268.957,-, vrij is gevallen ten gunste van de ARG.

Tabel 6.8: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	34
Bw 01-01-2020	-2.409.890
gerealiseerde kosten	161.424
gerealiseerde opbrengsten	1.189.230
Bw 01-01-2021	-1.382.083
2021 en verder	
verwachte kosten	1.376.349
verwachte opbrengsten	2.280.479
Eindwaarde	-477.954



6.5 Complex 38 De Munt II fase 1

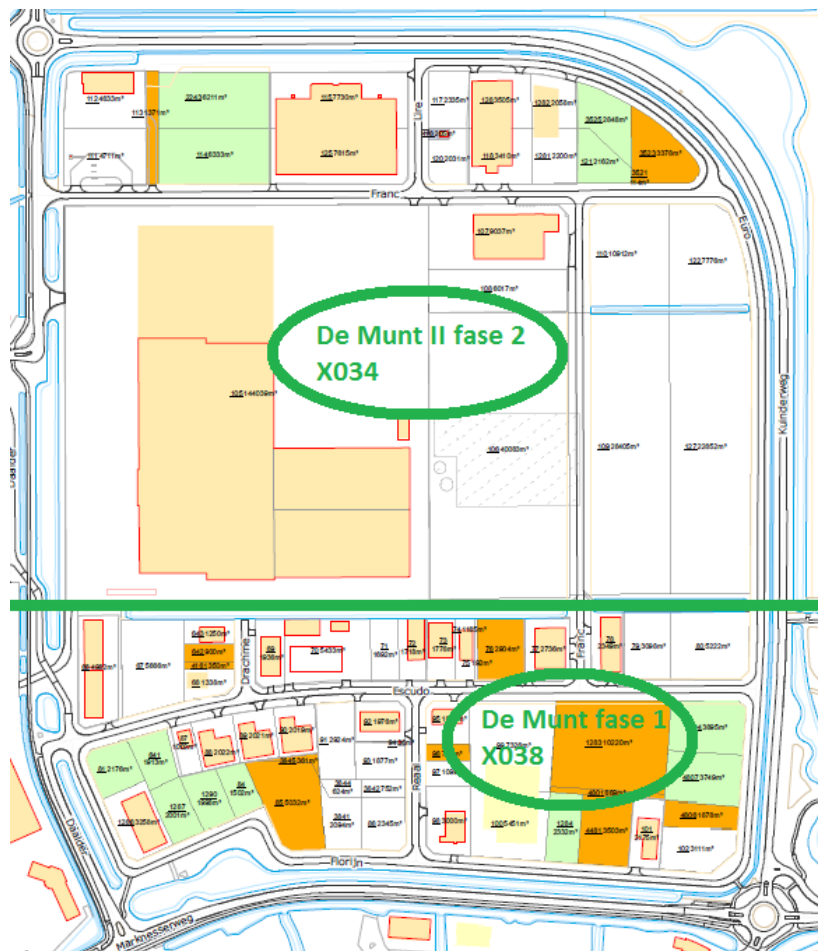
6.5.1 Algemeen

Dit bedrijventerrein is vanaf 2004 in ontwikkeling gebracht. Het terrein is geschikt voor kantoren en gemengde bedrijvigheid. Op de onderstaande kaveltekening in figuur 6.4 betreft dit het zuidelijke deel.

Tabel 6.9: Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	24 ha
Omvang nog te realiseren	6,3 ha
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.5 Verkavelingsplan De Munt II fase 1



6.5.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er 3 bedrijfskavels uitgegeven ter grootte van 1,0 hectare voor in totaal circa € 715.075,-. De verwachting was om circa 0,9 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 517.500,-. De verwachting is dat de verkoop van de resterende 6,3 hectare bedrijfsgrond nog 7 jaren in beslag neemt, voor een bedrag van circa € 3,6 miljoen. In 2021 verwachten we circa 1,0 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 794.700,-.

6.5.3 Kosten.

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. Het complex is al bouw- en woonrijp gemaakt. Er hoeven nagenoeg geen kosten meer gemaakt te worden.

Overige kosten:

Er zijn circa € 74.903,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.5.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 108.844,- negatief. Het resultaat is iets verbeterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van hogere grondopbrengsten. Vorig jaar is er een verliesvoorziening getroffen van € 284.141,-. Nu het resultaat op eindwaarde verbeterd is, betekent dit dat er in 2020 een deel van de getroffen verliesvoorziening, ter grootte van € 175.297,-, vrij is gevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.10 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	38
Bw 01-01-2020	-4.095.911
gerealiseerde kosten	74.903
gerealiseerde opbrengsten	715.073
Bw 01-01-2021	-3.455.741
2021 en verder	
verwachte kosten	251.788
verwachte opbrengsten	3.598.686
Eindwaarde	-108.844





6.6.2 Opbrengsten

In 2020 is er géén bedrijfsgrond uitgegeven. We hadden dit ook niet begroot. In 2021 verwachten we circa 3,3 ha te verkopen voor circa € 1,89 miljoen. De verwachting is dat de resterende 0,6 hectare bedrijfsgrond in de periode 2022-2024 verkocht wordt, voor een totaalbedrag van circa € 448.250,-.

6.6.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein. In 2021 wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Hiervoor is een bedrag van € 600.000,- geraamd.

Overige kosten:

Er is voor circa €11.812,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 44.743,-. In totaal is er nu € 484.258,- aan tussentijdse winst genomen.

6.6.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 788.158,- positief. Het eindresultaat is iets hoger dan vorig jaar, doordat er hogere grondopbrengsten worden verwacht.

Tabel 6.12 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	40
Bw 01-01-2020	-512.503
gerealiseerde kosten	56.555
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2021	-569.058
2021 en verder	
verwachte kosten	1.017.263
verwachte opbrengsten	2.374.480
Eindwaarde	788.158



6.7 Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen

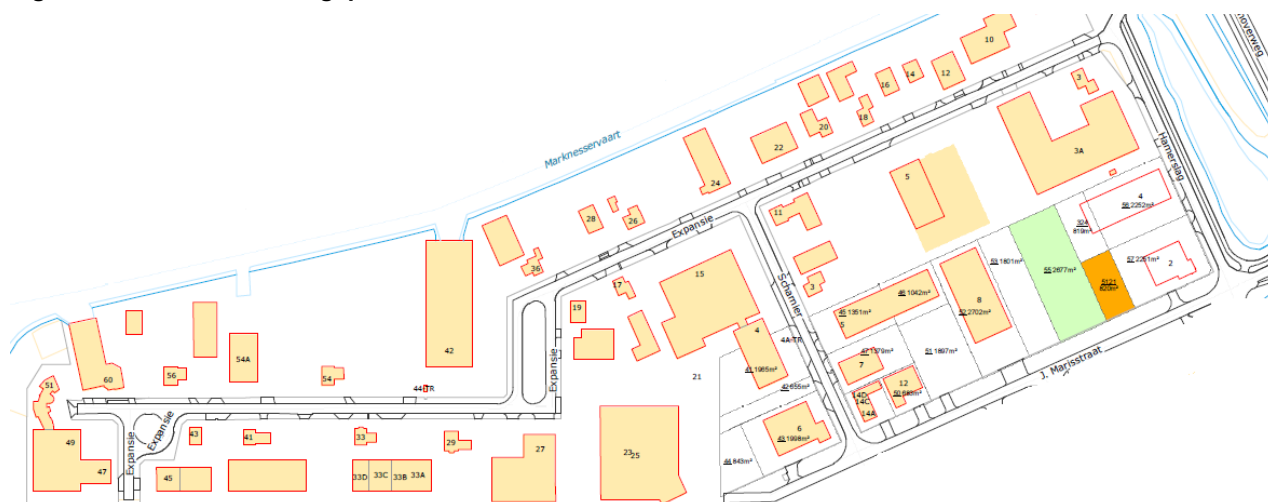
6.7.1 Algemeen

Complex 41 is een verzamelcomplex en omvat een aantal bedrijventerreinen gelegen in de dorpen Marknesse, Espel en Rutten. Met uitzondering van enkele beschikbare uitgeefbare gronden zijn deze terreinen gereed.

Tabel 6.13 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocaties dorpen
Omvang	6,9 ha
Omvang nog te realiseren	1,2 ha
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico ●

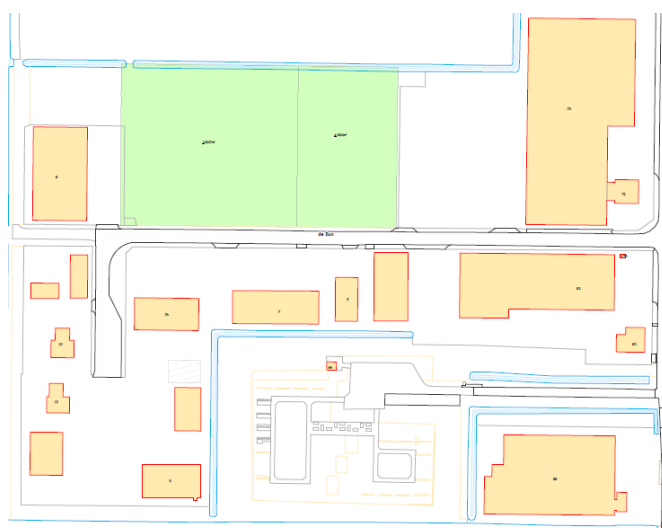
Figuur 6.7 Verkavelingsplan Marknesse



Figuur 6.8 Verkevelingsplan Rutten



Figuur 6.9 Verkevelingsplan Espel



6.7.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er twee kavels op de bedrijventerreinen in de dorpen uitgegeven. In Rutten is 1 kavel van circa 1.502 m² verkocht voor € 57.076,- en in Marknesse is 1 kavel van 1.801 m² verkocht voor € 108.060,-. De verkopen komen nagenoeg overeen met de verwachting van 3.000 m² voor circa € 145.000,-. In 2021 verwachten we op basis van getekende overeenkomst circa 800 m² uit te geven voor een totaalbedrag van € 51.200,-. We verwachten dat de verkoop van de resterende 1,1 hectare bedrijfsgrond in de periode 2022-2023 verkocht wordt voor een totaalbedrag van circa € 662.289,-.



6.7.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. De bouw- en woonrijpwerkzaamheden zijn zo goed als gereed met uitzondering van wat afwerkingen.

Overige kosten:

Er zijn wel circa € 3.186,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 141.276,-. In totaal is er nu circa € 2,14 miljoen aan tussentijdse winst genomen.

6.7.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 632.195,- positief. Ten opzichte van vorig jaar is het eindresultaat iets verslechterd. Dit is het gevolg van de genomen tussentijdse winst.

Tabel 6.14 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	41
Bw 01-01-2020	-53.518
gerealiseerde kosten	144.462
gerealiseerde opbrengsten	166.253
Bw 01-01-2021	-31.727
2021 en verder	
verwachte kosten	52.743
verwachte opbrengsten	716.666
Eindwaarde	632.195



6.8 Complex 42 Bedrijventerrein Ens

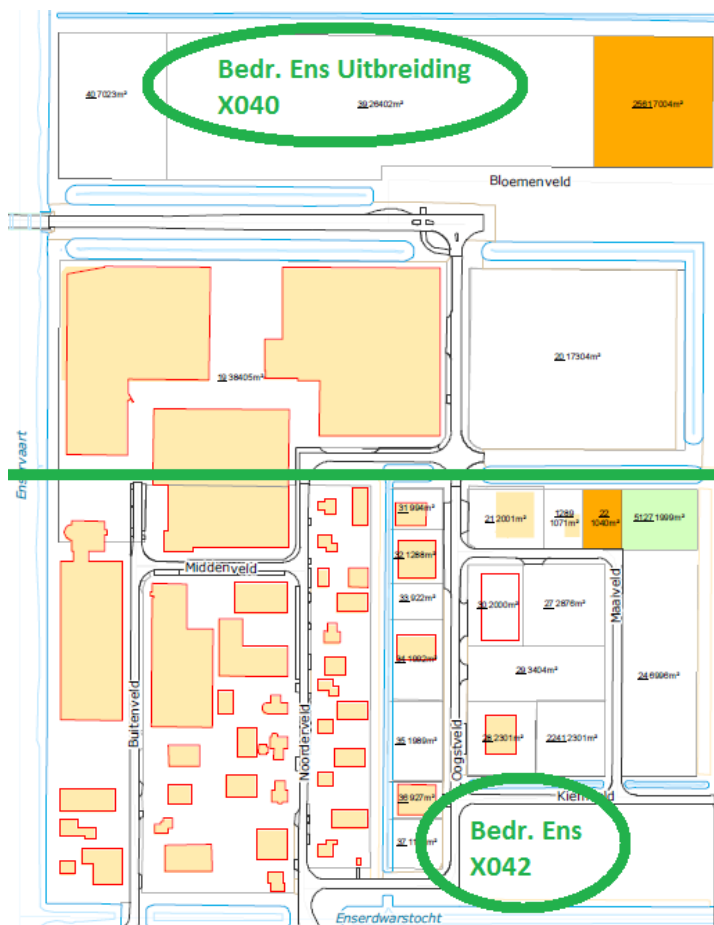
6.8.1 Algemeen

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 6.9). Het terrein is gelegen ten noordoosten van complex 40 (onder de groene streep op de kaveltekening).

Tabel 6.15 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	6,8 ha
Omvang nog te realiseren	0,5 ha
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.10 Verkavelingsplan Bedrijventerrein Ens



6.8.2 Opbrengsten

In 2020 is 1.988 m² verkocht voor € 117.292,-. Er was rekening gehouden met de uitgifte van 3.188 m² voor een totaalbedrag van €185.692,-. In 2021 verwachten we circa 1.200 m² grond uit te geven voor een totaalbedrag van € 70.800,-. Daarna resteert er nog 'slechts' 3.412 m² voor een totaalbedrag van € 308.000,-. We verwachten dat de verkoop hiervan in 2022 plaats zal vinden.

6.8.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein. Het complex is nagenoeg bouw- en woonrijp, met uitzondering van wat kleine afwerkingen.

Overige kosten:

Er zijn circa € 8.421,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 98.652,-. In totaal is er nu circa € 724.920,- aan tussentijdse winst genomen.



6.8.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 147.596,- positief. Het resultaat is nagenoeg gelijk gebleven aan vorig jaar. Er zijn hogere grondopbrengsten gerealiseerd dan verwacht en daartegenover staat de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.16 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	42
Bw 01-01-2020	-211.044
gerealiseerde kosten	107.073
gerealiseerde opbrengsten	117.292
Bw 01-01-2021	-200.826
2021 en verder	
verwachte kosten	33.667
verwachte opbrengsten	382.088
Eindwaarde	147.596



6.9 Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad

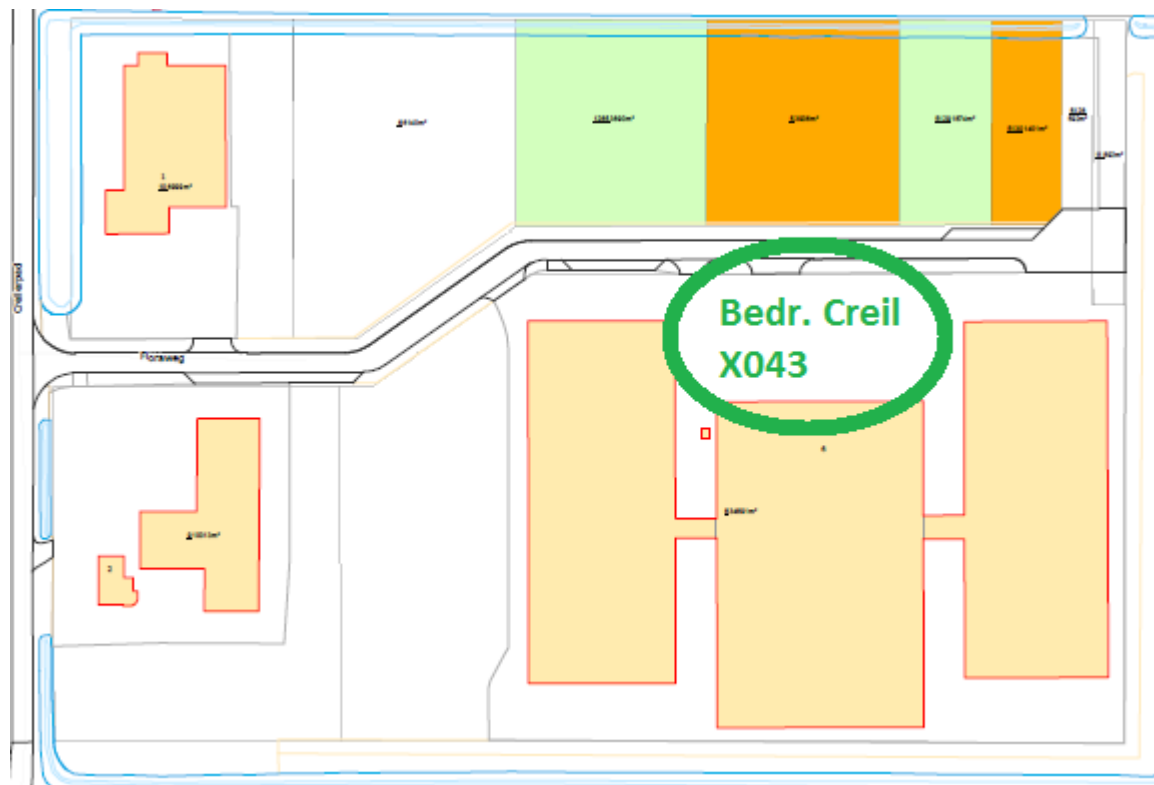
6.9.1 Algemeen

Complex 43 omvat het bedrijventerrein gelegen aan de noordoostkant van Creil. Het betrof oorspronkelijk een kleinschalig bedrijventerrein ten behoeve van agrarische opslag- en verwerkingsbedrijven. Het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein was per juli 2006 onherroepelijk. Vanwege de beperkte vraag naar agrarische bestemde bedrijvigheid is het bestemmingsplan herzien (2010) en is de bestemming verruimd naar 'algemeen bedrijventerrein'.

Tabel 6.17 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	8,1 ha
Omvang nog te realiseren	1,2 ha
Aantal	Variabel (minimaal opp. perceel > 7.500 m ²)
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.11 Bedrijventerrein Creil Noord



6.9.2 Opbrengsten

In 2020 is er zoals verwacht géén grond verkocht. Voor 2021 verwachten we opnieuw geen verkopen. We verwachten dat de verkoop van de resterende 1,2 hectare bedrijfsgrond in de periode 2022-2024 verkocht wordt, voor een totaalbedrag van circa € 550.800,-.

6.9.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. In 2021 verwachten we nog circa € 25.000,- aan kosten te moeten maken voor de verbreding van een watergang in verband met wateroverlast op het bedrijventerrein.

Overige kosten:

Er zijn circa € 5.799,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er voor het eerst een tussentijdse winst genomen van € 9.248,-.

6.9.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 3.513,- positief. Het (eind)resultaat is verbeterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van hogere te verwachten grondopbrengsten.

Tabel 6.18 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	43
Bw 01-01-2020	-435.013
gerealiseerde kosten	15.047
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2021	-450.060
2021 en verder	
verwachte kosten	97.227
verwachte opbrengsten	550.800
Eindwaarde	3.513



6.10 Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse

6.10.1 Algemeen

Complex 46 is een nieuw complex dat in 2019 is vastgesteld. Complex 46 omvat de uitbreiding van het bedrijventerrein Marknesse. Aangezien het huidige bedrijventerrein in Marknesse (onderdeel van complex 41) nagenoeg uitverkocht is en er behoefte was en is aan bedrijfsgrond in Marknesse is de uitbreiding van het bedrijventerrein per juli 2019 een feit.

Tabel 6.19 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	7,5 ha
Omvang nog te realiseren	5,4 ha
Aantal	Variabel
Looptijd	31-12-2029
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.12 Bedrijventerrein Marknesse



6.10.2 Opbrengsten

In 2020 is er géén grond verkocht. De verwachting was om circa 0,6 ha uit te geven voor € 340.632,-. In 2021 verwachten we opnieuw geen grond te gaan verkopen. De verwachting is dat de verkoop van de resterende 5,4 hectare bedrijfsgrond in de periode 2022-2028 wordt verkocht voor in totaal circa € 3,3 miljoen.

6.10.3 Kosten

Verwerving:

In 2019 is het deel van de boekwaarde van de grond dat in exploitatie genomen is, ter grootte van € 1.502.489,- ingebracht in de exploitatie. In 2020 hebben we nog een klein stukje grond van 63 m² aangekocht voor een bedrag van € 3.402,- ten behoeve van de entree van het bedrijventerrein.

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2020 zijn er circa € 349.740,- aan kosten gemaakt voor het bouwrijpmaken van het terrein.

Overige kosten:

Naast de kosten voor de verwerving en het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 52.151,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 35.498,-. In totaal is er nu € 60.755,- aan tussentijdse winst genomen.



6.10.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 420.746,-. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van hogere nog te verwachten grondopbrengsten.

Tabel 6.20 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	46
Bw 01-01-2020	-515.760
gerealiseerde kosten	440.790
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2021	-956.550
2021 en verder	
verwachte kosten	1.934.911
verwachte opbrengsten	3.312.206
Eindwaarde	420.746



6.11 Complex 50 Centrumplan Emmeloord

6.11.1 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 6.21 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Centrumplan
Ligging	Centrum
Omvang	5,6 ha
Aantal	Appartementen, grondgebonden woningen, supermarkt, dagwinkels, horeca en kantoren
Aantal nog te realiseren	142 appartementen, supermarkt en dagwinkels
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Redelijk risico 

Figuur 6.13 Verkaveling Centrumplan Emmeloord



6.11.2 Opbrengsten

In 2020 is er in totaal voor circa € 2,0 miljoen aan grond verkocht. Zo is er aan De Deel grond verkocht ten behoeve van het horecapaviljoen voor € 215.350,-. Verder is op de locatie van de voormalige flats grond verkocht voor de bouw van 41 woningen voor circa € 1,5 miljoen. Daarnaast is er grond verkocht op het Smedingplein voor de bouw van 16 appartementen voor een bedrag van € 313.012,-. Naast inkomsten uit grondverkoop is er ook circa € 115.833,- aan huurinkomsten van De Deel 22 ontvangen en er zijn voor € 22.920,- exploitatiebijdrages ontvangen voor de ontwikkeling van Noorderpoort en het Smedingplein.

In 2021 verwachten we grond te verkopen aan De Deel voor de bouw van 19 appartementen en 2 kantoorruimtes voor een bedrag van € 726.000,-. Op de Paardenmarkt verwachten we grond te verkopen voor 59 sociale huurappartementen voor € 258.930,- en 16 appartementen voor de sociale koopsector voor € 320.000,-. Op de voormalige flatslocatie De Boei verwachten we grond te verkopen ten behoeve van een supermarkt, enkele dagwinkels en 34 appartementen voor in totaal ruim € 4 miljoen. In totaal verwachten we in 2021 voor circa € 5,3 miljoen te verkopen.

De resterende € 762.500,- aan grondopbrengsten verwachten we in de periode 2022 t/m 2026.

6.11.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er circa € 676.496,- aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. De verwachting is dat er de komende 2 jaren (2021 en 2022) nog eens circa € 1,5 miljoen geïnvesteerd moet worden in het bouw- en woonrijpmaken van vooral De Deel en de oostkant van het centrum.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 319.784,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



6.11.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 3,07 miljoen negatief. Ten opzichte van de herziening van de grondexploitatie in 2020 is het resultaat verbeterd als gevolg van hogere grondopbrengsten. Om het tekort af te dekken is een verliesvoorziening van € 3,07 miljoen benodigd. Er was al een verliesvoorziening getroffen van € 4,44 miljoen en dit betekent dat er in 2020 € 1.377.960,- is vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.22 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	50
Bw 01-01-2020	-5.462.335
gerealiseerde kosten	996.280
gerealiseerde opbrengsten	2.152.239
Bw 01-01-2021	-4.306.376
2021 en verder	
verwachte kosten	4.855.489
verwachte opbrengsten	6.096.455
Eindwaarde	-3.065.410



6.12 Complex 63 De Kaghe Espel

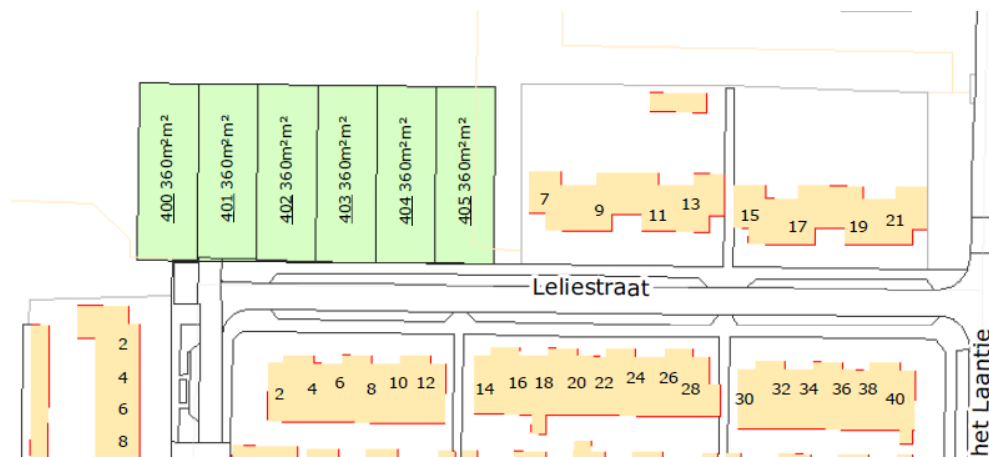
6.12.1 Algemeen

De Kaghe Espel betreft een klein inbreidingsplan dat in 2018 in exploitatie is genomen. Het complex betreft de voormalige (basis)schoollocatie. Op het perceel kunnen 6 twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd. Er zijn plannen om het inbreidingsplan te wijzigen en meer woningen mogelijk te maken. Op dit moment worden de kavels op de locatie De Kaghe dan ook niet te koop aangeboden. De verwachting is dat er volgend jaar (2022) een gewijzigd bestemmingsplan ligt. De grondexploitatie zal hier dan op aangepast worden.

Tabel 6.23 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Inbreiding op de locatie van de voormalige basisschool De Kaghe aan de Leliestraat in Espel
Omvang	± 0,22 ha.
Aantal	6 woningen.
Aantal nog te realiseren	6 woningen.
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.14 Verkavelingsplan De Kaghe Espel



6.12.2 Opbrengsten

De exploitatie is in 2018 gestart en er hebben nog géén verkopen plaatsgevonden. De focus in Espel ligt in eerste instantie op de uitbreidingslocatie Espel-West. We verwachten daarom de komende jaren geen kavels te verkopen op de locatie De Kaghe. De verwachting is dat er volgend jaar (2022) een gewijzigd bestemmingsplan ligt. De grondexploitatie zal hier dan op aangepast worden.

6.12.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

Er zijn nog geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. Deze kosten verwachten we pas te aan maken zodra er uitzicht is op kaveluitgifte.

Overige kosten:

Er zijn in 2020 wel circa € 1.548,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.12.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 83.651,- positief.

Tabel 6.24 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	63
Bw 01-01-2020	-121.582
gerealiseerde kosten	1.547
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2021	-123.130
2021 en verder	
verwachte kosten	79.063
verwachte opbrengsten	285.844
Eindwaarde	83.651



6.13 Complex 65 Ens-Zuidoost

6.13.1 Algemeen

Dit complex betreft het project Ens-Zuidoost. Het bestemmingsplan en de grondexploitatie zijn in januari 2011 in de raadsvergadering vastgesteld. In maart 2020 is een gewijzigd bestemmingsplan met een bijbehorende gewijzigde grondexploitatie vastgesteld.

Tabel 6.25 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	7,5 ha
Aantal	100 woningen
Aantal nog te realiseren	45 woningen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.15 Verkavelingsplan Ens Zuidoost



6.13.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er 6 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 444.330,-. We gingen uit van de verkoop van 11 kavels voor een totaalbedrag van € 594.338,-. We verwachten dat de verkoop van de resterende 45 kavels nog 3 jaren in beslag gaat nemen voor een totaalbedrag van € 2,28 miljoen. Voor 2021 verwachten we 38 kavels te verkopen voor Ca. € 2,0 miljoen.

6.13.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er € 230.343,- aan kosten gemaakt voor het bouwrijpmaken van fase 2 (noordelijk gebied). Verder is er ca. € 24.462,- besteed voor het woonrijpmaken van fase 1. Voor 2021 verwachten we fase 2 bouwrijp op te leveren, hiervoor is ca. € 226.914,- geraamd.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 140.701,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er voor het eerst een tussentijdse winst genomen van € 221.360,-.



6.13.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 354.812,-. Het resultaat is ongeveer € 1,2 miljoen verbeterd ten opzichte van het resultaat van vorig jaar. Dit komt omdat fase 2 (noordelijke deel) verder is uitgewerkt. De nog te maken kosten zijn lager begroot en de nog te innen opbrengsten hoger.

Vorig jaar is er een verliesvoorziening getroffen van € 890.095,-. Het resultaat op eindwaarde is sterk verbeterd en zelfs positief. Dit betekent dat de volledig getroffen verliesvoorziening van € 890.095,- is vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Daarbovenop is ook alvast een tussentijdse winst van € 221.360,- genomen.

Tabel 6.26 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	65
Bw 01-01-2020	<u>-1.634.421</u>
gerealiseerde kosten	-213.413
gerealiseerde opbrengsten	<u>453.421</u>
Bw 01-01-2021	-967.587
2021 en verder	
verwachte kosten	984.423
verwachte opbrengsten	2.306.822
Eindwaarde	354.812



6.14 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1

6.14.1 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 6.27 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	4,7 ha
Aantal	66 woningen
Aantal nog te realiseren	3 woningen
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.16 Verkavelingsplan Bant Zuidoost fase 1



6.14.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er conform verwachting 2 kavels verkocht voor in totaal € 123.360,-. In 2021 verwachten we opnieuw 2 kaveluitgiftes voor een totaalbedrag van circa € 191.550,-. De laatste kavel verwachten we in 2022 te verkopen voor een bedrag van € 75.790,-.

6.14.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er € 5.761,- aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het woonrijpmaken zijn er circa € 9.378,- aan overige kosten gemaakt.

Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.14.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 316.100,- negatief. Het resultaat is nagenoeg gelijk aan die van de vorige herziening.

In 2019 is er een verliesvoorziening van € 320.136,- getroffen. Het eindresultaat is minder negatief is dan verwacht. In 2020 is € 4.037 vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.28 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	67-1
Bw 01-01-2020	-276.343
gerealiseerde kosten	15.138
gerealiseerde opbrengsten	124.189
Bw 01-01-2021	-167.293
2021 en verder	
verwachte kosten	440.417
verwachte opbrengsten	291.610
Eindwaarde	-316.100



6.15 Complex 67-2 Bant Zuidoost fase 2

6.15.1 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 6.29 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	40
Looptijd	31-12-2033.
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.17 Verkavelingsplan Bant Zuidoost fase 2



6.15.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er géén kavels verkocht in de 2^e fase. De verwachting was om 2 kavels te verkopen voor € 129.758,-. In 2021 verwachten we 9 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 451.295,-. In de periode 2022-2029 verwachten we de resterende 31 kavels te verkopen voor ruim € 1,8 miljoen.

6.15.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn er zeer beperkt kosten gemaakt voor het woonrijpmaken, namelijk € 637,-.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 16.862,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 3.214,-. In totaal is er nu voor € 115.635,- aan tussentijdse winst genomen.

6.15.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 671.742,- positief. Het resultaat op eindwaarde is iets verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een korte looptijd, waardoor er minder opbrengstenstijging aan de exploitatie is toegerekend.

Tabel 6.30 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	67-2
Bw 01-01-2020	-586.058
gerealiseerde kosten	20.713
gerealiseerde opbrengsten	2.066
Bw 01-01-2021	-604.705
2021 en verder	
verwachte kosten	680.234
verwachte opbrengsten	1.956.682
Eindwaarde	671.742



6.16 Complex 68 Espelerpad

6.16.1 Algemeen

Complex 68 omvat de uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de westkant van de bebouwde kom van Espel. Het bestemmingsplan is in augustus 2006 onherroepelijk geworden. In november 2006 is het complex in exploitatie genomen.

Het aantal woningen is fors voor de grootte van het dorp Espel. Vandaar dat de exploitatie is opgeknipt in 2 fasen. Fase 2 is deels geprogrammeerd.

Tabel 6.31 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	9,6 ha
Aantal	168 woningen
Aantal nog te realiseren	30 woningen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.18 Verkavelingsplan Espelerpad



6.16.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er 5 kavels verkocht voor een bedrag van € 306.890,-. De verwachting was om 3 kavels te verkopen € 150.650,-. In 2021 verwachten we 21 kavels te verkopen voor een bedrag van € 670.340,-. We verwachten dat de verkoop van de resterende 9 in de periode 2022-2024 wordt verkocht voor een totaalbedrag van circa € 653.080,-.

6.16.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 is er voor circa € 238.110,- bouwrijp gemaakt. Verder hebben er wat kleine woonrijp werkzaamheden plaatsgevonden voor een bedrag van € 3.534,-

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 107.363,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 29.826,-. In totaal is er nu € 604.074,- aan tussentijdse winst genomen.



6.16.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte eindresultaat is € 319.177,- positief. Het resultaat is iets verslechterd vergeleken met vorig jaar door meerkosten van bouwrijpmaken en tussentijdse winstneming.

Tabel 6.32 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	68
Bw 01-01-2020	-557.119
gerealiseerde kosten	378.833
gerealiseerde opbrengsten	316.335
Bw 01-01-2021	-619.616
2021 en verder	
verwachte kosten	419.670
verwachte opbrengsten	1.358.464
Eindwaarde	319.177



6.17 Complex 71 Creil-Oost

6.17.1 Algemeen

Complex 71 omvat fasen 1 en 2 van de woningbouw uitbreidingslocatie aan de oostkant van de bebouwde kom van Creil. Fase 1 is inmiddels afgerond. Het bestemmingsplan voor deze fase is sinds 2000 onherroepelijk. Ook voor de tweede fase is de bestemmingsplanprocedure afgerond. Naar verwachting kan het complex per 31-12-2025 worden afgesloten.

Tabel 6.33 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 4,8 ha fase 2
Aantal	56 woningen
Aantal nog te realiseren	11 woningen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.19 Verkavelingsplan Creil-Oost



6.17.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er 9 kavels verkocht voor een bedrag van € 490.960. De verwachting was om 7 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 365.600,-. In 2021 verwachten we 5 kaveluitgiftes voor een bedrag van € 265.228,-. De overige 6 kavels verwachten we in 2022 te verkopen voor in totaal € 440.554,-.

6.17.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 hebben we beperkt enkele woonrijp werkzaamheden uitgevoerd voor € 3.487,-.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 28.373,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 110.691,-. In totaal is er nu € 553.630,- aan tussentijdse winst genomen.



6.17.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het resultaat op eindwaarde is € 471.904,- positief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de tussentijdse winstneming en lagere grondopbrengsten.

Tabel 6.34 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	71
Bw 01-01-2020	-77.254
gerealiseerde kosten	142.551
gerealiseerde opbrengsten	493.439
Bw 01-01-2021	273.635
2021 en verder	
verwachte kosten	547.243
verwachte opbrengsten	745.512
Eindwaarde	471.904



6.18 Complex 72 Luttelgeest-Zuid

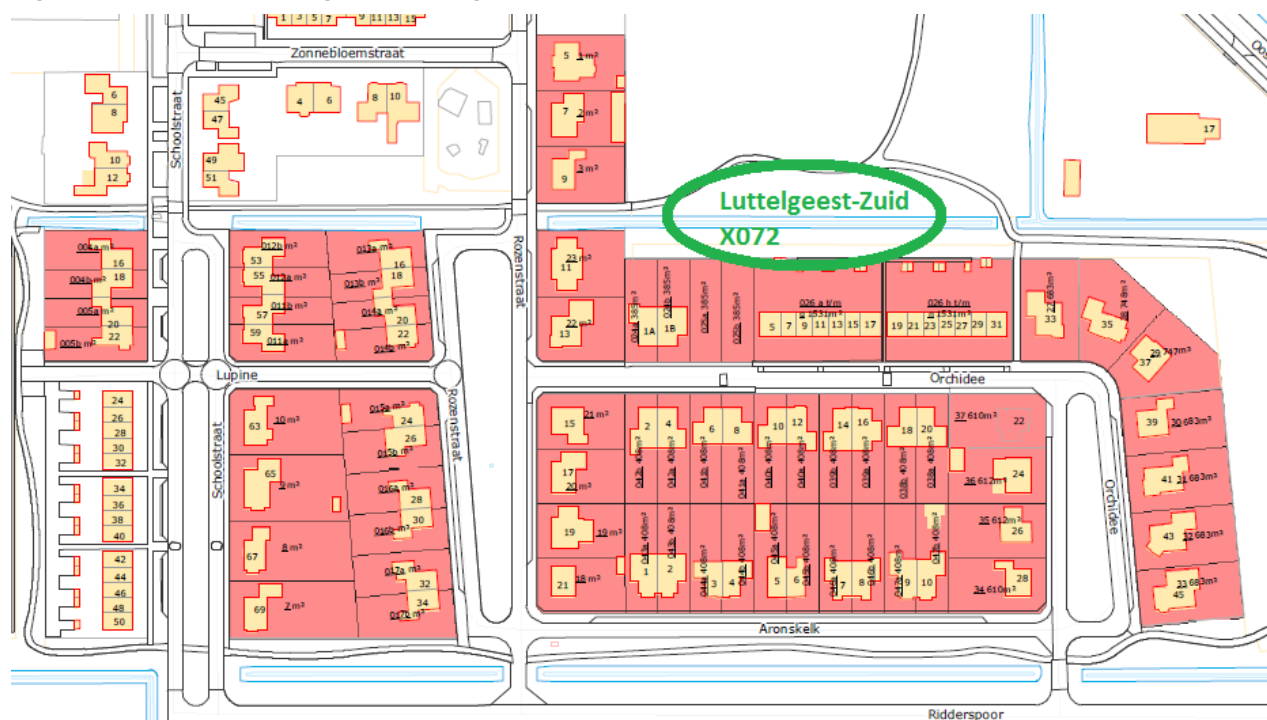
6.18.1 Algemeen

Complex 72 omvat fase 2 en fase 3 van de woningbouw uitbreidingslocatie aan de zuidkant van de bebouwde kom van Luttelgeest. In totaal zullen hier 90 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is per 2004 onherroepelijk. Fase 2 is al gerealiseerd en fase 3 is in ontwikkeling. In 2020 is de laatste kavel verkocht voor de bouw van een vrijstaande woning. Naar verwachting kan het complex per 31-12-2021 worden afgesloten.

Tabel 6.35 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	9,7 ha
Aantal	90 woningen
Aantal nog te realiseren	0 woningen
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.20 Verkavelingsplan Luttelgeest-Zuid



6.18.2 Opbrengsten

In 2020 is de laatste kavel in dit complex conform verwachting verkocht voor een bedrag van € 70.248,-.

6.18.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2020 zijn zeer beperkt kosten gemaakt voor woonrijp werkzaamheden, te weten € 1.832,-

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 15.085,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 heeft er een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van € 19.522,-. In totaal is er nu een bedrag van € 881.354,- aan tussentijdse winst genomen.

6.18.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 63.164,- positief. Ten opzichte van vorig jaar is het (eind)resultaat verslechterd, maar dit komt volledig door de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.36 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	72
Bw 01-01-2020	258.717
gerealiseerde kosten	36.439
gerealiseerde opbrengsten	72.835
Bw 01-01-2021	295.113
2021 en verder	
verwachte kosten	237.390
verwachte opbrengsten	5.441
Eindwaarde	63.164



6.19 Complex 75 Marknesse Zuid fase 3

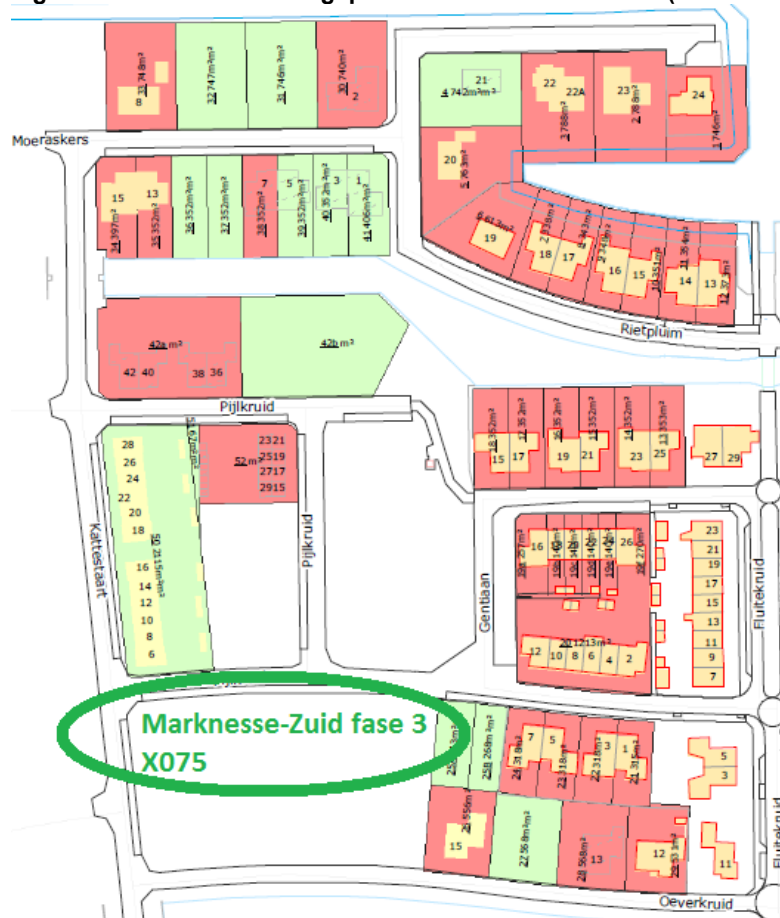
6.19.1 Algemeen

Marknesse Zuid, fase 3 is de nieuwe 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.

Tabel 6.37 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	53 woningen binnen de 10-jaarstermijn
Looptijd	31-12-2036
Profiel	Redelijk risico 

Figuur 6.21 Verkavelingsplan Marknesse Zuid fase 3 (fase 1 en noordelijke deel fase 2)



6.19.2 Opbrengsten

In 2020 hebben we 18 kavels uitgegeven voor een totaalbedrag van € 690.310,-. De verkoop loopt achter op de verwachting. Door een juridische (eigendoms)kwestie zijn een groot aantal kavels in 2020 niet geleverd. De verwachting is dat er in 2021 en 2022 ook nog geen kavels verkocht worden. In de periode 2023-2030 verwachten we 53 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van circa € 3,5 miljoen. De snelheid waarmee de juridische kwestie opgelost wordt, heeft uiteraard invloed op het feit of de verwachting van 53 kavels in de komende 10 jaar ook daadwerkelijk gehaald wordt. Het totale complex is groter dan die resterende 53 kavels. Elk jaar bekijken we voortschrijdend of we een extra deel in exploitatie nemen.

6.19.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2020 zijn er € 136.560,- aan kosten gemaakt voor bouw- en woonrijp werkzaamheden.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 222.134,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente. Circa € 80.921,- is besteed aan juridische ondersteuning.

Tussentijdse winstneming:

Op basis van de POC-methode zou er in 2020 een tussentijdse winstneming plaatsgevonden moeten hebben van € 137.031,-. Gezien de onzekerheid over de eigendomssituatie is er voor gekozen om over 2020 géén tussentijdse winst te nemen.



6.19.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde (31-12-2036) is € 2.641.583,- positief. Ten opzichte van vorig jaar is het (eind)resultaat verslechter als gevolg van het vervallen van de pachtinkomsten, de (extra) juridische kosten en een lagere opbrengstenstijging.

Tabel 6.38 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	75
Bw 01-01-2020	-1.628.187
gerealiseerde kosten	358.694
gerealiseerde opbrengsten	690.723
Bw 01-01-2021	-1.296.158
2021 en verder	
verwachte kosten	2.001.875
verwachte opbrengsten	5.939.616
Eindwaarde	2.641.583



6.20 Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele

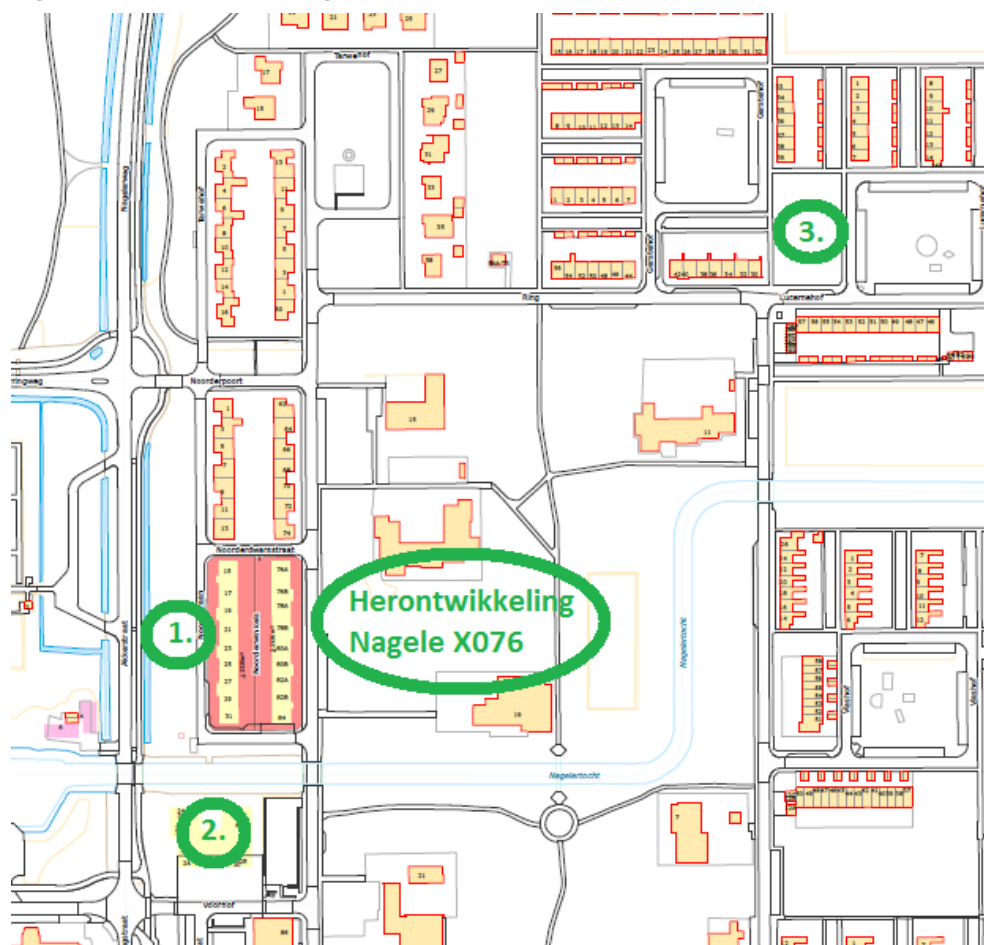
6.20.1 Algemeen

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 6.39 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen, appartementen en commerciële ruimten
Ligging	Noorderwinkels, Schokkererf en Lucernehof in Nagele
Omvang	± 0,83 ha.
Aantal	40 woningen, waarvan 18 appartementen, daarnaast 900 m ² aan commerciële ruimten.
Aantal nog te realiseren	4 woningen Lucernehof
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Redelijk risico 

Figuur 6.22 Verkavelingsplan Noorderwinkels (1), Schokkererf (2) en Lucernehof (3) Nagele



6.20.2 Opbrengsten

Schokkererf:

Conform de verwachting is in 2020 de grond voor 14 tot 18 appartementen en daarnaast 485 tot 900 m² ten behoeve van een commerciële functie verkocht voor het resterende bedrag van € 297.255,-. Er was al een aanbetaling van € 15.645,- gedaan.

Noorderwinkels:

De locatie Noorderwinkels is conform verwachting verkocht voor een bedrag van € 614.390,-.

Lucernehof

De locatie Lucernehof verwachten we in 2021 te verkopen. Op deze locatie is ruimte voor 4 woningen (2 twee-onder-één kapwoningen en 2 vrijstaande woningen).

6.20.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

De locaties Schokkererf en Lucernehof liggen er nagenoeg bouwrijp bij. De locatie Noorderwinkels is in 2020 voor € 110.693,- bouwrijp gemaakt. Verder zijn er beperkte kosten van € 8.714,- gemaakt voor het woonrijpmaken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 39.323,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



6.20.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 299.813,- negatief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van extra kosten voor het verleggen van de riolering nabij Schokkererf. Vorig jaar is er een verliesvoorziening getroffen van € 198.521,-. Nu het resultaat op eindwaarde verslechterd is, is er in 2020 een aanvullende verliesvoorziening van € 101.292,- getroffen. De totale verliesvoorziening is nu gelijk aan het verwachte eindresultaat, namelijk € 299.813,-.

Tabel 6.40 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	76
Bw 01-01-2020	-1.291.283
gerealiseerde kosten	158.730
gerealiseerde opbrengsten	911.645
Bw 01-01-2021	-538.369
2021 en verder	
verwachte kosten	72.614
verwachte opbrengsten	311.170
Eindwaarde	-299.813



6.21 Complex 77 Walstraat Kraggenburg

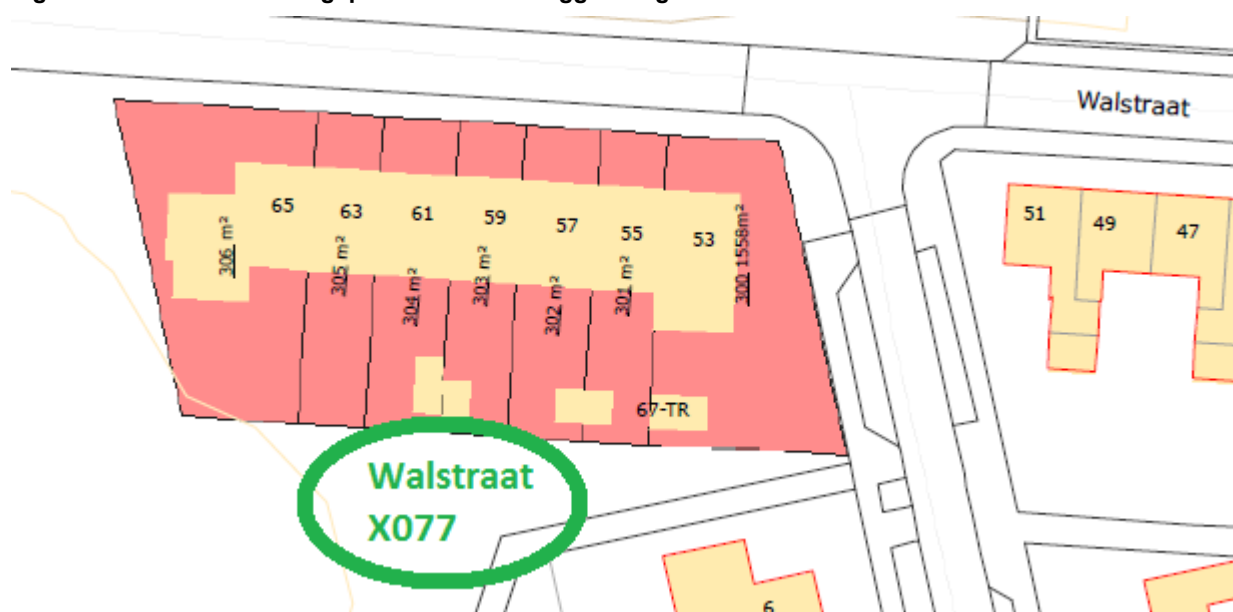
6.21.1 Algemeen

Walstraat Kraggenburg betreft een klein inbreidingsplan aan de rand van Kraggenburg. Het bestemmingsplan is onherroepelijk per eind 2016.

Tabel 6.41 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Inbreiding aan de noordzijde van Kraggenburg gelegen aan de Walstraat
Omvang	± 0,14 ha.
Aantal	7 woningen.
Aantal nog te realiseren	0 woningen.
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.23 Verkavelingsplan Walstraat Kraggenburg



6.21.2 Opbrengsten

Op € 812,- aan positieve rente na zijn er geen opbrengsten gegenereerd. Er zijn ook geen kavels meer.

6.21.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2020 zijn voor € 32.283,- aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie. In 2021 zullen de laatste woonrijpwerkzaamheden plaatsvinden.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 8.180,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 heeft een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van € 28.712,-. De totale tussentijdse winstneming bedraagt € 70.008,-.

6.21.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 5.685,- positief. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat verslechterd als gevolg van de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.42 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	77
Bw 01-01-2020	81.236
gerealiseerde kosten	69.175
gerealiseerde opbrengsten	812
Bw 01-01-2021	12.873
2021 en verder	
verwachte kosten	7.317
verwachte opbrengsten	129
Eindwaarde	5.685



6.22 Complex 81 Mariaschool Tollebeek

6.22.1 Algemeen

Mariaschool Tollebeek betreft een klein inbreidingsplan dat in 2018 in exploitatie is genomen. Het complex betreft de voormalige (basis)schoollocatie. Op het perceel kunnen 21 woningen worden gerealiseerd.

Tabel 6.43 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Inbreiding aan de Nimrodstraat in Tollebeek
Omvang	± 0,4 ha.
Aantal	21 woningen. (10 appartementen, 1 vrijstaande, 4 2 [^] 1 kap en 6 rijwoningen)
Aantal nog te realiseren	0 woningen.
Looptijd	31-12-2021
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.24 Verkavelingsplan Mariaschool Tollebeek



6.22.2 Opbrengsten

Op € 2.884,- aan positieve rente na zijn er geen opbrengsten gegenereerd. Er zijn ook geen kavels meer.

6.22.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2020 zijn er slechts voor circa € 1.118,- aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken op dit complex. Het terrein is volledig bouwrijp. Voor het woonrijpmaken verwachten we in 2021 circa € 125.000 aan kosten te gaan maken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 3.104,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 heeft een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van € 624,-. Met de tussentijdse winstneming in 2019 is er nu in totaal € 145.229,- aan winst genomen.

6.22.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 144.474,- positief. Het verwachte resultaat is nagenoeg gelijk ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 6.44 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	81
Bw 01-01-2020	288.428
gerealiseerde kosten	4.845
gerealiseerde opbrengsten	2.884
Bw 01-01-2021	286.467
2021 en verder	
verwachte kosten	144.858
verwachte opbrengsten	2.865
Eindwaarde	144.474



6.23 Complex 82 Wellerwaard

6.23.1 Algemeen

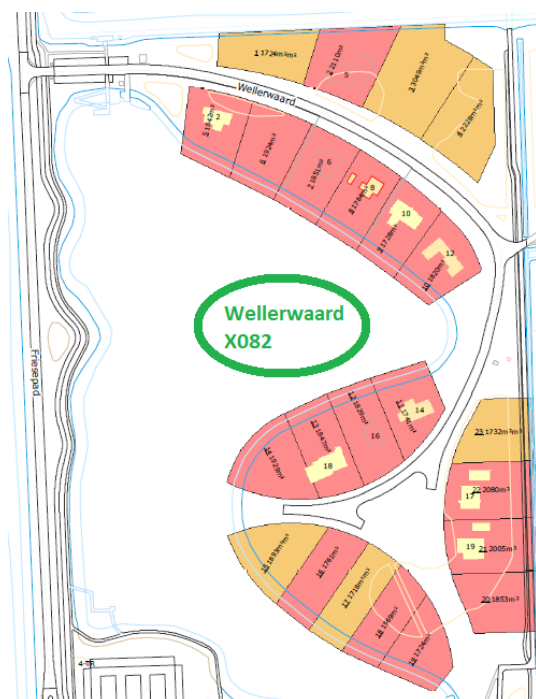
In 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor Wellerwaard. De Wellerwaard wordt gevormd door de Burchttocht fase 1 en 2, Burchtplas en De Terp.

In november 2014 is door de gemeenteraad een gebiedsconcept vastgesteld. De Wellerwaard dient onder meer te voorzien in een vergroting van de recreatieve meters voor de recreatiebehoefte van de bewoners van Noordoostpolder. Daarnaast kent het gebied een programma van in totaal 23 woningen, 4 landgoederen en een deel van het gebied zal verkocht worden als agrarische grond.

Tabel 6.45 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen en recreatie(voorzieningen)
Ligging	Ten oosten van de A6 en Emmeloord
Omvang	± 71 ha.
Aantal	zwemplas, burchtplas, 23 woningen, 4 landgoederen
Aantal nog te realiseren	12 woningen, 2 landgoederen en agrarische grond
Looptijd	31-12-2029
Profiel	Groot risico ●

Figuur 6.25 Verkavelingsplan Wellerwaard



6.23.2 Opbrengsten

In 2020 zijn 6 woningbouwkavels verkocht voor € 1.252.066,-. De verwachting was om 5 kavels uit te geven voor in totaal € 1.057.851,-. Verder is een bedrag van € 31.354,- door de notaris uitgekeerd. Het betreft hier de uitbetaling van het restant van een nog in depot staand bedrag dat gereserveerd was voor te betalen belastingen. In 2021 verwachten we opnieuw 6 woningbouwkavels uit te geven voor in totaal € 1,20 miljoen. We verwachten dat de verkoop van de resterende 6 woningbouwkavels in de periode 2022-2023 plaats gaat vinden voor een totaalbedrag van circa €1,26 miljoen. Verder verwachten we zowel in 2022 als in 2023 een landgoed te verkopen, elk voor € 750.000,-. De agrarische grond verwachten in de jaren daarna te verkopen.

6.23.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2020 zijn er € 154.464,- aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van de woningbouwlocatie.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 141.984,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



6.23.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 371.299,- negatief. Het resultaat is sterk verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Dit komt vooral doordat er hogere opbrengsten verwacht worden voor de nog te verkopen kavels en landgoederen. Daarnaast is de looptijd verkort, waardoor er minder rentelasten toegerekend worden. Vorig jaar is er een verliesvoorziening van € 775.257,- is getroffen. Nu het resultaat op eindwaarde verbeterd is, is er in 2020 een bedrag van € 403.958,- vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Tabel 6.46 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	82
Bw 01-01-2020	-4.571.676
gerealiseerde kosten	296.448
gerealiseerde opbrengsten	1.295.687
Bw 01-01-2021	-3.572.437
2021 en verder	
verwachte kosten	1.024.166
verwachte opbrengsten	4.225.304
Eindwaarde	-371.299



6.24 Complex 155 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

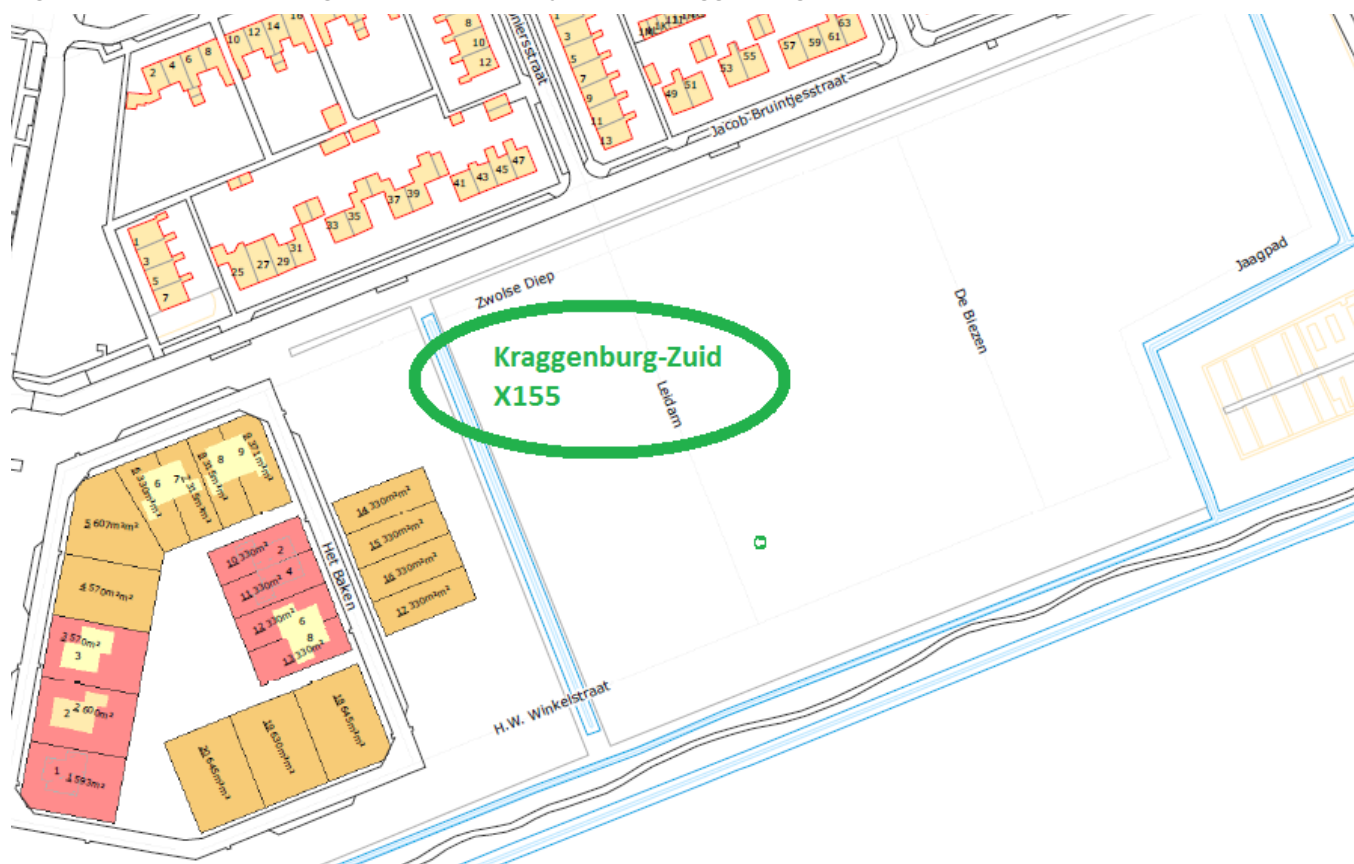
6.24.1 Algemeen

Complex 155 is een nieuw complex dat in 2019 is vastgesteld. Complex 155 omvat de nieuwe woningbouwlocatie aan de Jacob Bruintjesstraat in Kraggenburg. Het complex is opgedeeld in 2 fases, waarbij fase 1 direct in de verkoop is gegaan en fase 2 voorlopig nog wordt verpacht.

Tabel 6.47 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Ten zuiden van Kraggenburg
Omvang	± 1,6 ha
Aantal	39 woningen
Aantal nog te realiseren	30 woningen
Looptijd	31-12-2030
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.26 Verkavelingsplan Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg



6.24.2 Opbrengsten

In 2020 zijn er 7 kavels verkocht voor een bedrag van circa € 434.230,-. De verwachting was dat we 6 kavels zouden uitgeven voor circa € 345.150,-. Daarnaast is er € 2.288,- aan pachtinkomsten ontvangen. In 2021 verwachten we 5 kavels uit te geven voor € 268.350,-. In de periode 2022-2029 verwachten we de resterende 25 kavels te verkopen voor in totaal circa € 1,4 miljoen.

6.24.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2020 zijn er op € 1.233,- na geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 26.322,- aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2020 is er een tussentijdse winst genomen van € 25.365,-. De totale tussentijdse winstneming is nu € 29.796,-.



6.24.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde (31-12-2030) is € 250.004,-. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een korte looptijd.

Tabel 6.48 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	155
Bw 01-01-2020	-850.740
gerealiseerde kosten	52.920
gerealiseerde opbrengsten	439.411
Bw 01-01-2021	-464.249
2021 en verder	
verwachte kosten	1.108.021
verwachte opbrengsten	1.822.273
Eindwaarde	250.004



Bijlage 1

Overzicht alle grondexploitaties stand 31-12-2020

Complex	Complexnummer	Bestemming
Emmelhage fase 1	11A	woningbouw
Emmelhage fase 2A	11B	woningbouw
Emmelhage fase 2B	11C	woningbouw
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
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	72	woningbouw
Marknesse Zuid fase 3	75	woningbouw
Herontwikkellocaties Nagele	76	woningbouw
Walstraat Kraggenburg	77	woningbouw
Mariaschool Tollebeek	81	woningbouw
Wellerwaard	82	woningbouw & landgoederen
Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg	155	woningbouw



Bijlage 2

Resultaten grondexploitaties stand 31-12-2020

Naam	Complex	BW 01-01-2021	EW	EW vorige herz.	Verschil	Verklaring verschil
Emmelhage fase 1	11A	448.981	272.382	566.824	-294.442	Tussentijdse winstneming
Emmelhage fase 2A	11B	1.595.799	1.176.307	2.566.727	-1.390.420	Extra kosten BRM + rotonde en tussentijdse winstneming
Emmelhage fase 2B	11C	-4.985.998	1.612.461	-	1.612.461	Nieuw complex
Munt II fase 2	34	-1.382.083	-477.954	-746.911	268.957	Hogere grondopbrengsten
Munt II fase 1	38	-3.455.741	-108.844	-284.141	175.297	Hogere grondopbrengsten
Bedrijventerrein Ens uitbreiding	40	-569.059	788.158	733.682	54.476	Hogere grondopbrengsten
Bedrijventerrein dorpen	41	-31.728	632.195	692.743	-60.547	Tussentijdse winstneming
Bedrijventerrein Ens	42	-200.825	147.596	144.390	3.206	Geen grote wijzigingen
Bedrijventerrein Creil	43	-450.060	3.513	-13.399	16.911	Hogere grondopbrengsten
Bedrijventerrein Marknesse	46	-956.550	420.746	211.867	208.880	Hogere grondopbrengsten
Centrumplan Emmeloord	50	-4.306.376	-3.065.410	-4.443.370	1.377.960	Minder verwervingskosten
De Kaghe Espel	63	-123.130	83.651	87.322	-3.670	Niets gebeurd
Ens woningbouw	65	-967.587	354.812	-890.095	1.244.907	Gewijzigde grondexploitatie
Bant woningbouw fase 1	67-1	-167.293	-316.100	-320.136	4.037	Geen grote wijzigingen
Bant woningbouw fase 2	67-2	-604.705	671.742	709.627	-37.884	Kortere looptijd, dus minder opbrengstenstijging
Espel woningbouw	68	-619.616	319.177	368.598	-49.422	Extra kosten BRM en tussentijdse winstneming
Creil woningbouw	71	273.635	471.904	682.375	-210.471	Tussentijdse winstneming en lagere grondopbrengsten
Luttelgeest	72	295.113	63.164	79.658	-16.493	Tussentijdse winstneming
Marknesse Zuid fase 3	75	-1.296.158	2.641.583	3.292.229	-650.646	Geen pachtinkomsten, juridische kosten en minder opbrengstenstijging
Herontwikkellocaties Nagele	76	-538.369	-299.813	-198.521	-101.292	Extra kosten bouwrijpmaken
Walstraat Kraggenburg	77	12.873	5.685	37.659	-31.974	Tussentijdse winstneming
Mariaschool Tollebeek	81	286.467	144.474	143.139	1.335	Geen grote wijzigingen
Wellerwaard	82	-3.572.437	-371.299	-775.257	403.958	Hogere grondopbrengsten en kortere looptijd
Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg	155	-464.249	250.004	274.860	-24.856	Kortere looptijd
totaal		-21.779.095	5.420.136	2.919.871	2.500.264	



Bijlage 3

Overzicht getroffen voorzieningen stand 31-12-2020

Overzicht verliesvoorzieningen	Complexnummer	Voorziening 1-1-2020 in €	Voorziening 31-12-2020 in €	Vormen voorziening in €	Vrijval voorziening in €
De Munt II fase 2	34	746.911	477.954		268.957
De Munt II fase 1	38	284.141	108.844		175.297
Bedrijventerrein Creil	43	13.399	-		13.399
Centrumplan Emmeloord	50	4.443.370	3.065.410		1.377.960
Ens Zuidoost	65	890.095	-		890.095
Bant Zuidoost fase 1	67-1	320.136	316.100		4.037
Herontwikkellocaties Nagele	76	198.521	299.813	101.292	
Wellerwaard	82	775.257	371.299		403.958
Totaal		7.671.829	4.639.419	101.292	3.133.702



Bijlage 4

Verloop Algemene Reserve Grondexploitaties stand 31-12-2020

Toelichting	Bedrag	Omschrijving boeking
Beginbalans 2020	€ 28.684.172,79	
Complex 11A Emmelhage fase 1	272.952,23	Tussentijdse winstneming X011A
Complex 11B Emmelhage fase 2a	877.878,95	Tussentijdse winstneming X011B
Complex 11C Emmelhage fase 2b	1.032,10	Tussentijdse winstneming X011C
Complex 40 Uitbr. Bedrijventerrein Ens	44.742,86	Tussentijdse winstneming X040
Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen	141.276,15	Tussentijdse winstneming X041
Complex 42 Bedrijventerrein Ens	98.652,03	Tussentijdse winstneming X042
Complex 43 Bedrijventerrein Creil	9.248,26	Tussentijdse winstneming X043
Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse	35.497,52	Tussentijdse winstneming X046
Complex 65 Ens-Oost	221.360,10	Tussentijdse winstneming X065
Complex 67-2 Bant fase 2	3.214,00	Tussentijdse winstneming X067-2
Complex 68 Espel	29.826,45	Tussentijdse winstneming X068
Complex 71 Creil Oost	110.690,86	Tussentijdse winstneming X071
Complex 72 Luttelgeest woningbouw	19.521,60	Tussentijdse winstneming X072
Complex 77 Walstraat Kraggenburg	28.712,26	Tussentijdse winstneming X077
Complex 81 Mariaschool Tollebeek	623,58	Tussentijdse winstneming X081
Complex 155 Kraggenburg	25.364,99	Tussentijdse winstneming X155
Complex 34 De Munt II fase 2	268.956,76	Vrijval verliesvoorziening X034
Complex 38 De Munt II fase 1	175.297,04	Vrijval verliesvoorziening X038
Complex 43 Bedrijventerrein Creil	13.398,56	Vrijval verliesvoorziening X043
Complex 50 Centrum plan Emmeloord	1.377.960,42	Vrijval verliesvoorziening X050
Complex 65 Ens-Oost	890.095,00	Vrijval verliesvoorziening X065
Complex 67-1 Bant fase 1	4.036,59	Vrijval verliesvoorziening X067-1
Complex 82 Wellerwaard	403.957,92	Vrijval verliesvoorziening X082
Subtotaal toevoegingen	€ 5.054.296,23	
Complex 76 inbreidinglocaties Nagele	101.292,30	Verliesvoorziening X076
Openb. ruimte Centrum plan Emmeloord	44.750,00	Onttrekking Centrumplan
dr. Jansencentrum	194.577,00	Ziekenhuis Emmeloord
Revitalisering bedrijventerreinen	323.002,00	Revitalisering bedrijventerreinen
instandhoudingvergoeding Poldertoren	116.997,00	instandhoudingvergoeding Poldertoren
Complex 65 Ens uitbr. Zuidoost	343.073,16	Duurzaam afwaarderen agrarische grond
4e Poot rotonde Dukaat/Kuinderweg	113.500,00	4e Poot rotonde Dukaat/Kuinderweg
onderzoek naar het bomen DNA	60.000,00	onderzoek naar het bomen DNA
AR Rotondes Emmeloord	455.000,00	AR Rotondes E'oord
Activa en leningen u/g	100.000,00	Duurzaamheidsleningen
Subtotaal onttrekkingen	€ 1.852.191,46	
Eindbalans 31-12-2020	€ 31.886.277,56	



Bijlage 5

Claims en toekomstige claims Algemene Reserve Grondexploitaties

Algemene Reserve Grondexploitaties	
Stand per 1-1-2021	€ 31.886.278
Geraamde onttrekkingen 2021-2024	
Perspectiefnota's	€ -2.380.000
Fysieke leefomgeving	€ -905.570
Regiodeal Noordelijk Flevoland	€ -1.000.000
Verliesvoorzieningen	€ -378.214
Overige onttrekkingen	€ -1.408.109
	€ -6.071.893
Toekomstige claims 2021-2024	
Planschattingsresidu Centrumplan	€ -1.772.810
Herstructureringsgelden (woonvisie)	€ -619.009
Infrastructurele voorzieningen	€ -30.116
Poldertoren	€ -446.887
Verkeersmaatregelen Marknesse	€ -106.717
	€ -2.975.539
Benodigde risicobuffers	
Buffer gronden in exploitatie (BIE)	€ -3.266.864
Buffer strategische gronden (MVA)	€ -2.860.008
Buffer aankoop Emmelhage fase 3B	€ -488.550
	€ -6.615.422
Totaal	€ -15.662.854
Vrije ruimte binnen de ARG	€ 16.223.424

Uitgaan van bovenstaande, bedraagt het niet beklemd deel van de ARG circa € 16 miljoen.

