

Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2023



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Samenvatting	3
2 Aanleiding en inleiding	7
3 Beleidsachtergrond en marktwerking	10
4 Algemene Reserve Grondexploitaties	19
5 Uitgangspunten herzieningen	20
6 Herziene grondexploitaties inclusief Meerjarenperspectief	23
6.1 Complex 11A Emmelhage fase 1	23
6.2 Complex 11b Emmelhage fase 2a	25
6.3 Complex 11c Emmelhage fase 2b	28
6.4 Complex 11d Emmelhage fase 3b	31
6.5 Complex 32 Bedrijventerrein De Munt B	33
6.6 Complex 34 De Munt II fase 2	35
6.7 Complex 38 De Munt II fase 1	38
6.8 Complex 40 Bedrijventerrein Ens Uitbreiding (vanaf 2009)	41
6.9 Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen	43
6.10 Complex 42 Bedrijventerrein Ens	46
6.11 Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad	48
6.12 Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse	50
6.13 Complex 50 Centrumplan Emmeloord	53
6.14 Complex 51 Meldestraat Emmeloord	56
6.15 Complex 56 Luttelgeest fase 4	58
6.16 Complex 63 De Kaghe Espel	60
6.17 Complex 65 Ens-Zuidoost	62
6.18 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1	64
6.19 Complex 67-2 Bant Zuidoost fase 2	66
6.20 Complex 68 Espelerpad	68
6.21 Complex 71 Creil-Oost	71
6.22 Complex 72 Luttelgeest-Zuid Fase 2 en 3	73
6.23 Complex 75 Marknesse Zuid fase 3	75
6.24 Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele	78
6.25 Complex 81 Mariaschool Tollebeek	80
6.26 Complex 82 Wellerwaard	82
6.27 Complex 84 Kerkstraat Luttelgeest	84
6.28 Complex 85-1 De Stiepe Rутten	86
6.29 Complex 85-2 Buitenom 1 Rутten	88
6.30 Complex 85-3 Buitenom 87 Rутten	90
6.31 Complex 87 Marknesse fase 4	92
6.32 Complex 89 Camping Het Bosbad	94
6.33 Complex 155 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg	96
Bijlage 1: Overzicht alle grondexploitaties stand 31-12-2022	
Bijlage 2: Resultaten grondexploitaties stand 31-12-2022	
Bijlage 3: Overzicht getroffen verliesvoorzieningen stand 31-12-2022	
Bijlage 4: Verloop Algemene Reserve Grondexploitaties stand 31-12-2022	
Bijlage 5: Onttrekkingen, (toekomstige) claims en risicobuffers Algemene Reserve Grondexploitaties	



1 Samenvatting

De totale opbrengst uit grondverkoop in 2022 bedroeg circa € 14,4 miljoen. Hiervan is circa € 10,0 miljoen afkomstig uit de verkoop van woningbouw kavels, circa € 4,4 miljoen uit de verkoop van bedrijfspavels. En er is een stuk grond ten behoeve van de uitbreiding van camping Het Bosbad verkocht in 2022. Ten opzichte van 2021 is de grondverkoop met circa 34% gedaald. In 2022 zijn vooral in Emmeloord (Emmelhage Fase 2B en het Centrumplan) en Bant (fase 2) veel woningbouw kavels verkocht. Verder zijn in Wellerwaard de laatste 2 woningbouw kavels en 2 landgoederen verkocht. Voor 2023 verwachten we opnieuw een lichte daling van de grondverkoop van circa 17% ten opzichte van 2022. De verwachte daling zit vooral in de te verkopen woningbouw kavels. Door nieuwe woningbouwlocaties op de markt te brengen, houden we het gevarieerde kavelaanbod in de Noordoostpolder op peil. De verkoop van bedrijfspavels loopt achter op de planning zoals deze is opgenomen in het MPG 2022, doordat de verkoop van bedrijfspavels op De Munt B enige vertraging opgelopen heeft. Met circa 4,4 hectare ligt de verkoop in 2022 op het jaarlijkse gemiddelde.

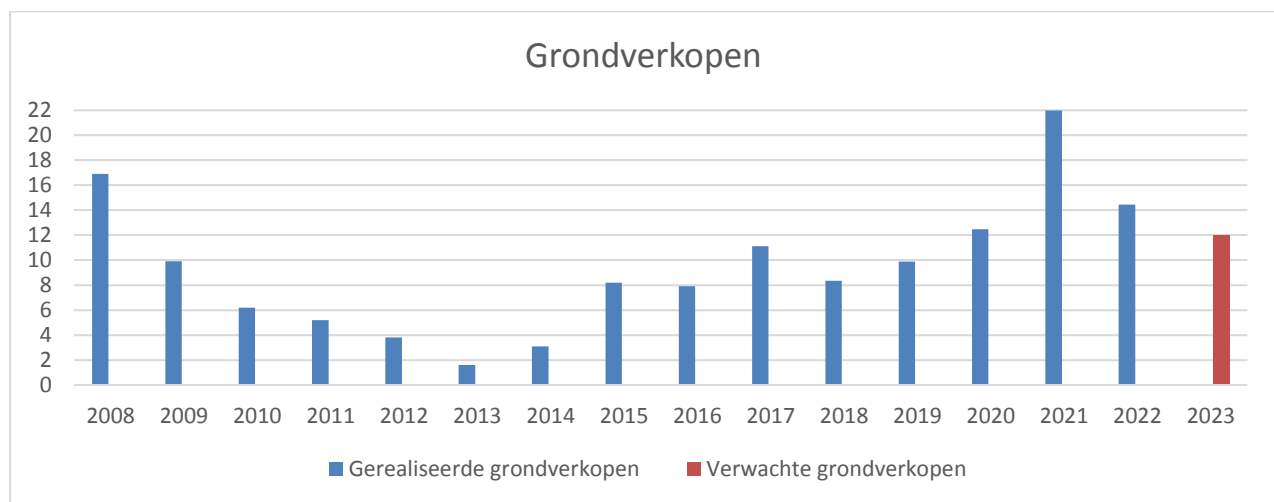
Tabel 1.1: Grondverkoop in 2022

Grondverkoop in 2022	Prognose	Gerealiseerd
Woningbouw	€ 12.518.474	€ 10.036.431
Bedrijventerrein	€ 8.627.246	€ 4.353.597
Commercieel/recreatief	€ 275.000	€ 50.000,00
Totaal	€ 21.420.720	€ 14.440.028
<u>Woningbouw</u>		
Emmeloord	€ 5.471.380	€ 3.807.890
Dorpen	€ 3.832.627	€ 3.014.074
Wellerwaard	€ 2.488.467	€ 2.488.467
Centrumplan	€ 726.000	€ 726.000
Totaal woningbouw	€ 12.518.474	€ 10.036.431
<u>Bedrijventerrein</u>		
Emmeloord	€ 7.459.054	€ 1.925.980
Dorpen	€ 1.168.192	€ 2.427.617
Totaal bedrijventerrein	€ 8.627.246	€ 4.353.597
<u>Commercieel/recreatief</u>		
Emmeloord	€ 275.000	€ 50.000
Dorpen	€ -	€ -
Totaal commercieel	€ 275.000	€ 50.000



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 2023 verwachten we circa € 12,0 miljoen aan grondopbrengsten. Hiervan komt circa € 5,3 miljoen uit de verkoop van woningbouw kavels. Emmelhage Fase 2B (32%), Marknesse-Zuid fase 4 (21%), Espel (De Kaghe en Espel-West, samen 13%) en Kraggenburg-Zuid fase 1 (10%) zorgen voor ruim 75% van de verwachte grondopbrengsten uit de verkoop van woningbouw kavels. De overige opbrengsten uit woningbouw kavelverkoop verwachten we vooral in Luttelgeest, Ens en Nagele te genereren. Bij de bedrijventerreinen verwachten we in 2023 circa € 6,7 miljoen aan bedrijfskavels te verkopen. We verwachten vooral een aantal grote kavels op het nieuwe bedrijventerrein De Munt B te Emmeloord te verkopen.

In tabel 1.2 presenteren we de totale kosten en opbrengsten - zowel gerealiseerd als nog verwacht - van alle grondexploitaties. Per 01-01-2023 zijn de totale gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten, te weten circa € 18,8 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 € 21,5 miljoen positief. Belangrijk om te melden is dat we in 2022 circa € 2,3 miljoen aan tussentijdse winst genomen hebben. Voor de hoogte van de voorraden op de balans (grondexploitaties) is dat financieel-technisch gezien een last; voor de 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 01-01-2022	-23.279.223
Gerealiseerde kosten in 2022	-7.874.725
Tussentijdse winstneming 2022	-2.289.416
Gerealiseerde opbrengsten in 2022	14.688.618
Boekwaarde per 01-01-2023	-18.754.745
Nog te verwachten kosten	-42.076.925
Nog te verwachten opbrengsten	82.328.959
Eindwaarde totaal	21.497.290

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

- Er zijn 3 nieuwe grondexploitatie-complexen vastgesteld in 2022:
 - o Uitbreiding camping Het Bosbad (complex 89): een deel van het voormalige korfbalveld wordt bij de camping betrokken om hier 6 recreatiewoningen/chalets te realiseren.
 - o Marknesse-Zuid fase 4 (complex 87): aan de Leemringweg wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd voor in totaal circa 114 woningen.
 - o Emmelhage fase 3B (complex X011D): aan de Espelerweg – in het verlengde van de eerdere fases van Emmelhage – wordt een nieuwe fase toegevoegd met circa 138 woningen en een basisschool plus gymzaal.
- Op de locatie van het dokter Jansencentrum is een plan ontwikkeld om hier (gefaseerd) woningbouw te kunnen realiseren, zodra het nieuwe gezondheidsplein aan de Urkerweg gereed is en het voormalige ziekenhuisterrein beschikbaar is voor sloop/herontwikkeling.
- In de dorpen Bant, Creil, Ens, Espel, Kraggenburg, Luttelgeest, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek voorzien we in de behoefte van nieuwbouwkavels en bereiden we nieuwe (deel)plannen voor.
- Voor de verdere ontwikkeling van de dorpen en wijken zijn in 2021 de ontwikkelingsperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2021-2026 vastgesteld.
- De Nota Grondbeleid is herzien (2023-2026).
- Er wordt gewerkt aan een actualisatie van de visie voor werklocaties in noordelijk Flevoland en ontwikkelperspectieven voor werklocaties in de gemeente.
- Per 1 januari 2023 is de Nota Grondprijzen 2023 vastgesteld. In Emmeloord is de bandbreedte van de grondprijzen voor een 2[^]1 kapwoning licht verhoogd. In Ens/Marknesse en de overige dorpen zijn alle bandbreedtes van de grondprijzen voor woningbouw licht verhoogd.



Waarbij de onderkant van de bandbreedte voor de rijwoningen gehandhaafd is, zodat het mogelijk blijft om betaalbare (sociale) koopwoningen te realiseren. Verder is de categorie 'bijzondere woonvormen' toegevoegd. Hieronder vallen onder andere kleinschalige woonvormen als Tiny Houses, rug-aan-rugwoningen en (knarren)hofjes. De kavelprijzen van de bedrijventerreinen in Emmeloord zijn verhoogd met circa 10%, waarbij vooral de zichtlocaties aan de provinciale wegen in waarde/prijs gestegen zijn. Op de lokale bedrijventerreinen is een verhoging van circa 7% doorgevoerd.

- Door de relatief hoge verwervingskosten in combinatie met de gestegen kosten voor het bouw- en woonrijpmaken wordt het met de huidige grondprijzen steeds lastiger een sluitende grondexploitatie voor te leggen.

De stand van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG) bedraagt per 31-12-2022 circa € 19,4 miljoen. Hiervan is circa € 6,6 miljoen beklemd (reeds gealloceerd voor de jaren 2023-2026 middels eerdere besluitvorming van de raad). Hiervan is circa € 8,4 miljoen geclaimd voor toekomstige ontwikkelingen en de benodigde risicobuffers. Het vrij besteedbare deel van de ARG bedraagt derhalve circa € 4,4 miljoen.



2 Aanleiding en inleiding

2.1 Herziening & MPG

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties kijkt terug naar de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen boekjaar (2022) en kijkt vooruit naar 2023 en verder. Een grondexploitatie is namelijk méérjarig, soms wel met een looptijd van 10 jaar en in uitzonderlijke gevallen zelfs nog langer. We kijken terug en maken actuele prognoses voor toekomstige kosten en opbrengsten.

Noordoostpolder kent 33 actieve grondexploitaties (BIE) per 1-1-2023. In de actieve grondexploitaties zijn de geprognosticeerde opbrengsten en kosten per project opgenomen en in de tijd gefaseerd. Deze grondexploitaties dienen jaarlijks conform de Nota Grondbeleid (2023-2026), te worden herzien. Bij de herziening worden de volgende zaken geactualiseerd:

- de boekwaarde (som van de werkelijke gerealiseerde opbrengsten en gerealiseerde kosten van 2022).
- de geraamde opbrengsten in de komende jaren.
- de geraamde kosten voor de komende jaren.
- de fasering van de opbrengsten en kosten in de tijd.
- de toe te rekenen rentelasten en –baten.
- de indexering van de opbrengsten en kosten.
- de risicoanalyse op basis van de Monte Carlo-analyse.
- het weergeven van het verloop van de 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 verwervingskosten of de (duurzaam) lagere marktwaarde. Hiermee voldoen we aan de gestelde BBV-richtlijnen.

2.3 MPG BBV-proof

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



- Maximale looptijd van 10-jaar. Een grondexploitatie heeft in beginsel een maximale looptijd van 10-jaar. Onder voorwaarden kan een langere looptijd worden toegestaan. Daarnaast kan voortschrijdend elk jaar de looptijd met één jaar verlengd worden, mocht daar aanleiding toe zijn. De opvatting is dat opbrengsten na 10 jaar te onzeker zijn en deze niet meegenomen mogen worden bij de 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.
- 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 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). De ARG wordt ook ingezet om de door de raad vastgestelde doelen te bereiken. Voeding vindt plaats als gevolg van positieve (tussentijdse) resultaten op grondexploitaties en positieve effecten van herziening van verliesvoorzieningen op grondexploitaties en materiële vaste activa (gronden).

De 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), wordt momenteel herzien;
- De Nota Grondbeleid (2023-2026);
- Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2021-2026;
- Nota Grondprijzen 2023.

Daarnaast kijken we naar demografische en marktontwikkelingen.

3.2 Wonen

De gemeente Noordoostpolder telt per 1 januari 2023 49.729 inwoners verdeeld over 11 dorpen (CBS-statline). De gemeente vergrijsst en ontgroent. De verwachting is dat zowel het aantal inwoners stijgt, als gevolg van (arbeids)migranten en vluchtelingen als ook het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens is vooral toe te wijzen aan de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens (ouderen/65-plussers). Dit heeft consequenties voor de woningbouwopgave.

De woningmarkt

In de gemeente Noordoostpolder zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad in 2022 gemiddeld gestegen met 19,8% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ) in vergelijking met vorig jaar. Het aantal woningverkoop is gedaald en de gemiddelde verkooptijd is sterk teruggelopen. Er stonden in 2022 wederom relatief weinig woningen te koop, die vrij snel verkocht werden tegen hogere prijzen dan in 2021.

De verwachting is dat de woningprijzen voor bestaande woningen in Nederland in 2023 eerst nog licht zullen stijgen, maar in de loop van 2023 overgaan in een daling. (Rabobank, Metafoor RO). De vraag neemt af als gevolg van onzekere economische tijden, stijgende hypotheekrentes, oplopende inflatie en schaars aanbod van woningen.

De betaalde prijzen voor woningbouw kavels bevinden zich veelal in het midden of aan de bovenkant van grondprijnsbandbreedte. In Emmeloord is de bandbreedte van de grondprijzen voor een 2^e1 kapwoning licht verhoogd. In Ens/Marknesse en de overige dorpen zijn alle bandbreedtes van de grondprijzen voor woningbouw licht verhoogd. Waarbij de onderkant van de bandbreedte voor de rijwoningen gehandhaafd is, zodat het mogelijk blijft om betaalbare (sociale) koopwoningen te realiseren.



Verder is de categorie 'bijzondere woonvormen' toegevoegd. Hieronder vallen onder andere kleinschalige woonvormen als Tiny Houses, rug-aan-rugwoningen en (knarren)hofjes.

In 2022 zijn er 143 woningbouw kavels verkocht. Een groot deel van de verkochte kavels bevindt zich in Emmeloord (Centrumplan: 19, Emmelhage: 53) en Bant (28). Voor 2023 verwachten we minder woningbouw kavels te verkopen. Om in de nabije toekomst de woningvoorraad uit te kunnen breiden wordt er op dit moment o.a. gewerkt aan Emmelhage fase 3, het Dokter Jansenpark in Emmeloord, Oude Espelerweg Emmeloord, de Pilotenweg in Emmeloord en de volgende fases in Bant, Creil, Ens, Kraggenburg, Nagele, Rutten en Tollebeek.

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 specifieke doelgroepen, zoals ouderen (met bijvoorbeeld woningtypen zoals kangoeroewoningen of 'Knarrenhofjes'), starters (rug-aan-rug), etc.
- BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) is de eis.
- 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. Hiervoor is een woondeal gesloten en is een Verkenning groeiambitie Noordoostpolder op 10 oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze verkenning wordt geconcludeerd dat wanneer de Lelylijn gerealiseerd wordt, er mogelijkheden liggen om in de Noordoostpolder tot 2050 minimaal 5.000 woningen extra te bouwen bovenop de autonome groei van circa 3.300 woningen.

In de Ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2021-2026 (vastgesteld 31 januari 2022) 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. De verwachting is dat er in enkele dorpen nieuwe grondposities aangekocht gaan worden om de kavelvoorraad op peil te houden of te brengen. De gemeente heeft in enkele dorpen nog strategische grond op voorraad. Het betreft de volgende gronden:

- Hertenweg Kraggenburg (Kraggenburg-west)
- Reserveringstrook De Munt (langs de A6)
- Drietoerensweg Ens (toekomstige uitbreiding, fase 4)
- Klutenweg (nabij nr. 18)



Met de woningcorporatie (Mercatus) zijn prestatieafspraken over het bouwen voor de sociale doelgroep. In 2023 worden de prestatieafspraken herzien. 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 worden. In Emmelhage fase 3, Marknesse fase 4 en het Dokter Jansenpark is hier al rekening mee gehouden in de (verkavelings)plannen. Verder wordt er aan de Pilotenweg gewerkt aan een locatie voor versnelde realisatie van tijdelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen.

Uitgiftetempo

In 2022 zijn in totaal 143 kavels verkocht. In Emmelhage zijn in totaal 53 kavels verkocht. In het centrum van Emmeloord is grond verkocht ten behoeve van 19 appartementen en in Rutten is het voormalige dorps huis 'De Stiepe' verkocht om hier 17 appartementen te realiseren. In Wellerwaard zijn de laatste 2 woningbouw kavels en 2 landgoederen verkocht. De overige kavels zijn verdeeld over de dorpen Bant (28), Creil (9), Espel (4) en Kraggenburg (9).

Tabel 3.1: Kavelverkoppen 2022

Kavelverkoppen 2022	Aantal
Emmelhage	53
Ens & Marknesse	0
Dorpen	67
Centrumplan	19
Wellerwaard	4
Totaal	143

In 2022 zijn in totaal 143 woningbouw kavels verkocht voor een totaalbedrag van circa € 10,0 miljoen. De verwachting was dat we 179 kavels zouden verkopen voor circa € 12,8 miljoen. De totaal gerealiseerde grondopbrengsten zijn circa € 2,8 miljoen lager dan bij de begroting van 2022 voorzien was. Per complex zijn er de nodige verschillen. In tabel 3.2 is de begroting en de daadwerkelijke realisatie in 2022 naast elkaar gezet. De cijfers in tabel 3.2 wijken af van die in de eerder gepresenteerde tabel 1.1 waarin ook de grondverkoppen voor transformatorstations zijn opgenomen. In tabel 3.2 gaat het enkel om de verkochte kavels voor woningbouw.



Tabel 3.2: Uitgifteplanning woningbouw 2022

Uitgifteplanning woningbouw 2022 (€)			
complex	complexnummer	begroot	realisatie
Emmelhage fase 1	11a	€ 64.090	€ -
Emmelhage fase 2A	11b	€ 265.590	€ 265.590
Emmelhage fase 2B	11c	€ 5.141.700	€ 3.531.300
Emmelhage fase 3B	11d	€ -	€ -
Centrumplan Emmeloord	50	€ 726.000	€ 726.000
Meldestraat Emmeloord	51	€ 275.000	€ -
Luttelgeest fase 4	56	€ 485.820	€ -
De Kaghe Espel	63	€ -	€ -
Ens	65	€ 271.666	€ -
Bant	67-1 & 67-2	€ 1.355.670	€ 1.349.755
Espel	68	€ 356.800	€ 356.800
Creil	71	€ 355.790	€ 450.219
Luttelgeest fase 3	72	€ -	€ -
Marknesse fase 3	75	€ -	€ -
Nagele	76	€ -	€ -
Tollebeek	81	€ -	€ -
Wellerwaard	82	€ 2.488.467	€ 2.488.467
Kerkstraat Luttelgeest	84	€ 106.718	€ -
De Stiepe Rutten	85-1	€ 250.000	€ 250.000
Buitenom 1 Rutten	85-2	€ 165.193	€ -
Buitenom 87 Rutten	85-3	€ 259.520	€ -
Marknesse fase 4	87	€ -	€ -
Kraggenburg-Zuid	155	€ 225.450	€ 593.800
Totaal		€ 12.793.474	€ 10.011.931



In de volgende tabel 3.3 zijn de verkoopaantallen van 2022 opgesomd. Ter vergelijking hebben we ook de verkoopaantallen van 2015 t/m 2021 opgesomd.

Tabel 3.3: Uitgifte aantal woningbouw kavels in 2022 (en ter vergelijking 2015-2021)

Kavelverkoppen	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Emmelhage	53	99	29	62	50	60	47	45
Marknesse		0	18	4	7	26		
Ens		38	6	2	5	40	1	
Bant	28	11	2	10	7	7		3
Espel	4	26	5	3	4	10	5	
Kraggenburg	9	5	7	9				
Creil	9	3	9	3		10	11	1
Luttelgeest		13	1		7	2	4	4
Nagele		0	36					
Wellerwaard	4	10	6	2	3			
Centrumplan Emmeloord	19	109	58	15				
Tollebeek		0		21				
Meldestraat		16						
Rutten	17							
Totaal	143	330	177	131	83	155	68	53

De gemeente Noordoostpolder heeft voor de komende 10 jaar in totaal nog 554 kavels op voorraad in de op dit moment actieve grondexploitaties. In 2022 zijn er 2 complexen toegevoegd met nieuwe woningbouw kavels:

- Marknesse fase 4 (87): circa 114 woningen
- Emmelhage fase 3B (11D): circa 138 woningen en een basisschool

De 554 beschikbare kavels zijn als volgt verdeeld:

- 164 Emmelhage (fase 1a, 2a, 2b 3b)
- 16 Emmeloord centrum (appartementen)
- 374 Dorpen

Op basis van de voorraad van woningbouw kavels en de woningbehoefte in de gemeente Noordoostpolder is de verwachting om bij gelijkblijvende marktomstandigheden in 2023 circa 91 woningbouw kavels te verkopen voor een totaalbedrag van circa € 5,3 miljoen. In Emmelhage verwachten we circa 16 kavels te verkopen (waarvan 15 in fase 2b), in Marknesse 25 kavels, in Espel 20 kavels (18 bij De Kaghe en 2 in Espel-West) en in de overige dorpen nog eens 30 kavels.

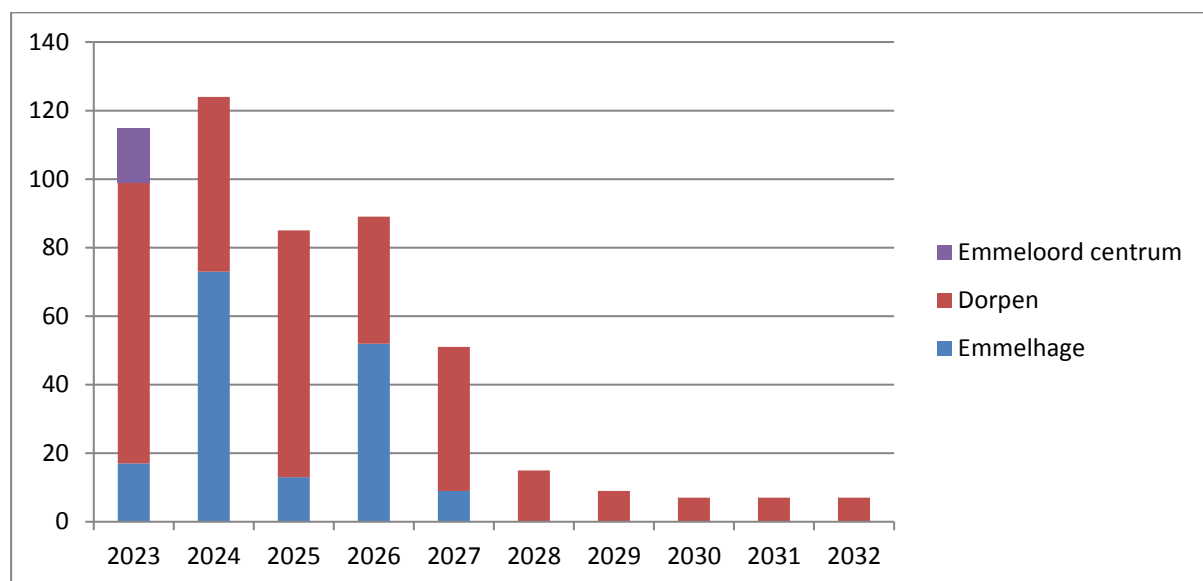
Uit de grafiek op de volgende pagina (figuur 3.1) blijkt dat het beschikbare kavelaanbod na 2026 snel afneemt. Om het aanbod op peil te houden, zijn we vooruitlopend o.a. bezig met de ontwikkeling van een vervolgfase in Bant, Creil, Ens, Kraggenburg, Rutten en Tollebeek. Verder wordt er gewerkt aan de



herontwikkeling van de locatie van het dokter Jansencentrum en de ontwikkeling aan de Pilotenweg voor Tiny Houses en sociale huurwoningen voor tijdelijke huisvesting van verschillende doelgroepen.

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. In onderstaande figuur is de 'harde' plancapaciteit weergegeven.

Figuur 3.1 Uitgiftetempo woningbouwkvavels (aantal kvavels)



3.3 Werken

Marktontwikkelingen

Landelijke marktontwikkelingen

Op de bedrijfsruimtemarkt is er een grote vraag naar zowel bedrijfsruimten als logistieke ruimten. Het aanbod is echter niet toereikend en er is nauwelijks genoeg grond om nieuwe bedrijfsruimtes bij te bouwen. Het aanbod sluit niet aan bij de vraag. Op de markt voor logistiek vastgoed zijn stijgende huur- en grondprijzen en een dalend bruto aanvangsrendement (BAR) de laatste jaren de trend geweest (Metafoor RO). Inmiddels zijn de eerste tekenen van onzekerheid ook op deze markt waarneembaar. Lange onderhandelingen met investeerders komen steeds vaker voor. De gestegen rente en de stijgende grondprijzen en bouwkosten zijn hier de redenen van. De onzekerheid op de markt voor logistiek vastgoed is terug te zien in de stijgende BAR op toplocaties.

Op de kantorenmarkt daalt vooral de vraag naar grotere metrages, terwijl de opname van kleinere kantoren juist op peil is gebleven. Deze verhoudingen ontstaan doordat het MKB kantoorvastgoed blijft opnemen,



terwijl grotere organisaties juist kantoorruimte afstoten (NVM, Metafoor RO). De aangeboden oppervlakte kantoorruimte stijgt. Dit is ook terug te zien in de stijging van het BAR voor kantoorruimten op toplocaties.

Marktontwikkelingen in de gemeente Noordoostpolder

De markt in de gemeente Noordoostpolder is relatief stabiel. 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 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 voor reguliere kavels relatief lage grondprijzen. De prijzen voor de zichtlocaties, zowel aan de A6 als aan provinciale wegen zijn vergelijkbaar met de prijzen die omliggende gemeenten hanteren.

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. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe/actuele visie op de werklocaties in noordelijk Flevoland en aan nieuw ontwikkelperspectieven voor werklocaties in de gemeente. De verwachting is dat de nieuwe visie en ontwikkelperspectieven in 2023 gereed zijn.

In de huidige 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). Om te voorzien in deze kavels is bedrijventerrein De Munt B in ontwikkeling genomen. Daarnaast is het bedrijventerrein van Marknesse enkele jaren geleden uitgebreid met nieuwe kavels.

Uitgiftetempo

In 2022 is er circa 6,2 hectare bedrijfsgrond uitgegeven voor een totaalbedrag van € 4,4 miljoen. De verwachting was om circa 11,7 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van € 8,6 miljoen. In 2022 is er een stuk minder verkocht dan vooraf verwacht is. Dit komt omdat er in 2022 nog geen gronden op bedrijventerrein De Munt B in Emmeloord geleverd konden worden. De grond is nog niet bouwrijp en er kan nog geen stroom geleverd worden aan nieuw te vestigen bedrijven. Op totaal niveau loopt de uitgifte van de bedrijfskavels volgens planning. Met de uitgifte van 6,2 hectare zitten we boven de gemiddelde behoefte van 4,4 hectare per jaar volgens de huidige Visie Werklocaties.

Tabel 3.4 Verkopen bedrijfskavels in m² 2022 (en ter vergelijking 2018-2021)

Bedrijfskavelverkoop 2022 (m² uitgeefbaar)					
	2022	2021	2020	2019	2018
Emmeloord	23.340	16.712	26.359	13.982	22.080
Dorpen	38.543	46.678	5.291	21.378	14.785
Totaal	61.883	63.390	31.650	35.360	36.865



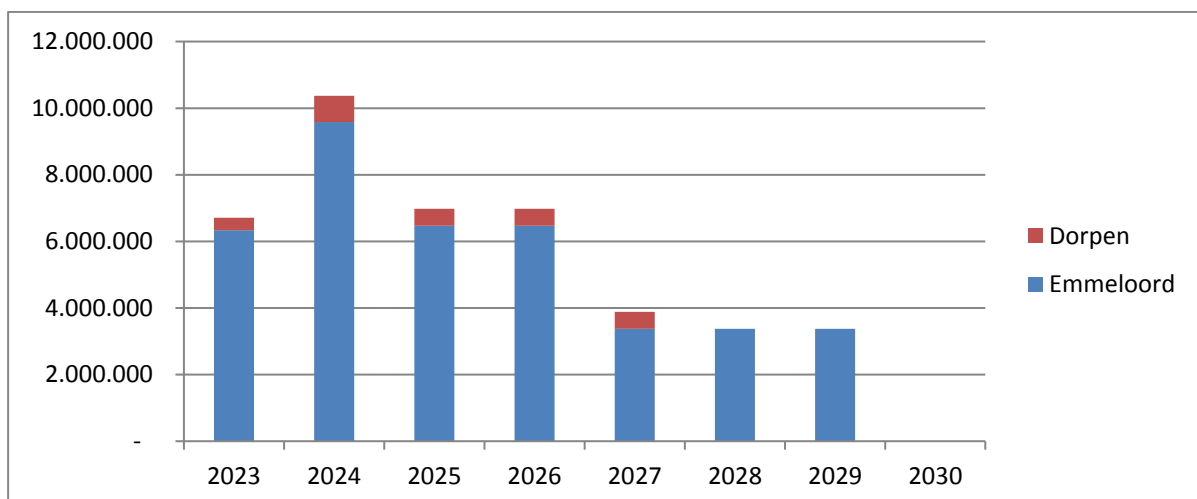
Tabel 3.5 Verkopen bedrijfskavels in € 2022 (en ter vergelijking 2018-2021)

Bedrijfskavelverkoppen 2022 (€)					
	2022	2021	2020	2019	2018
Emmeloord	€ 1.925.980	€ 1.290.451	€ 1.904.303	€ 1.013.014	€ 1.546.238
Dorpen	€ 2.427.617	€ 2.679.064	€ 282.428	€ 1.082.112	€ 760.823
Totaal	€ 4.353.597	€ 3.969.515	€ 2.186.731	€ 2.095.126	€ 2.307.061

In de periode 2023 - 2030 is er nog circa 50,4 hectare aan grond beschikbaar, waarvan circa 42 hectare zich bevindt in Emmeloord op het nieuwe bedrijventerrein De Munt B, circa 4,3 hectare op bedrijventerrein De Munt II in Emmeloord en 4,1 hectare in de dorpen. In Marknesse is voorlopig nog voldoende grond voorradig voor bedrijven, maar in Ens is er geen bedrijfsgrond meer op voorraad. Het is zaak om de grondvoorraad in Ens uit te breiden door gronden te verwerven en te ontwikkelen tot nieuwe bedrijfslocaties.

In 2023 verwachten we circa 7,1 hectare aan grond uit te geven voor circa € 6,7 miljoen. Circa 80% (5,7 ha) van de te verkopen grond in 2023 bevindt zich op het nieuwe bedrijventerrein De Munt B.

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 2022 met circa € 14,9 miljoen afgenomen naar een reserve van circa € 19,4 miljoen. Niet alleen mutaties in de verliesvoorzieningen en tussentijdse winstnemingen van de grondexploitaties, maar ook andere onttrekkingen en toevoegingen (die direct en indirect een relatie hebben met de grondexploitatie) hebben geleid tot een lagere stand van de ARG. Zie bijlagen 4 en 5 voor het verloop van de ARG.

4.2 Weerstandsvermogen grondbedrijf

Het weerstandsvermogen staat voor de mate waarin het grondbedrijf risico's van de grondexploitatie kan opvangen door aanwezige reserves van het grondbedrijf (ARG). Om grip te hebben op de risico's doet de gemeente aan risicomangement. Onderdeel van het risicomangement 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 € 1,17 miljoen bedraagt. De stand van de ARG is voldoende om deze weerstandscapaciteit op te vangen.

4.3 Onttrekkingen ARG

Zoals hierboven al aangegeven is de stand van de ARG per 31-12-2022 circa € 19,4 miljoen. Hiervan is circa € 6,6 miljoen beklemd (reeds gealloceerd middels besluitvorming).

4.4 Toekomstige claims ARG

Naast bovenstaande beklemmingen zijn er ook een aantal (toekomstige) claims waarvoor we middelen in de reserve aanhouden. De toekomstige claims bestaan uit gelden voor toekomstige ontwikkelingen, zoals het Centrumplan, Herstructureringsgelden (Woonvisie) en infrastructurele voorzieningen. Hier is circa € 1,9 miljoen voor geclaimd. Daarnaast is er een risicobuffer van circa € 4,0 miljoen aangehouden om mogelijke tegenvallers in de Bouwgrond In Exploitatie projecten (BIE) op te kunnen vangen. Ook is er een risicobuffer aangehouden voor de zogenaamde strategische (warme) gronden die onder de Materiële Vaste Activa (MVA) staan. Deze buffer is circa € 2,4 miljoen. De totale risicobuffer bedraagt circa € 6,4 miljoen.

In bijlage 5 zijn zowel de geraamde onttrekkingen, de toekomstige claims en benodigde risicobuffers 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 1-1-2023. De eenheidsprijzen worden intern door het Ingenieursbureau herijkt op basis van de werkelijke kosten bij aanbestedingen. Voor deze herziening zijn nieuwe civieltechnische begrotingen voor de nog te realiseren delen opgesteld van alle actieve complexen.

5.2 Planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en uitvoering

De kosten voor planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) worden geraamd als percentage van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Dit conform de door de Raad vastgestelde Nota Kostenverhaal (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 Rente

Voor de gehele looptijd van het plan hanteren we een rentepercentage van 0,97% per 1-1-2023. 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) ($VV/TV = \text{circa } 24,7\%$) 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.

5.4 Opbrengsten

De uitgifteprijzen zijn vastgesteld op basis van de door het college van B&W vastgestelde Nota Grondprijzen 2023. Voor woningbouwlocaties wordt rekening gehouden met een gemiddelde opbrengstenstijging van 2,0% per jaar. Voor 2023, 2024 en 2025 houden we voorzichtigheidshalve géén rekening met opbrengstenstijgingen. Pas vanaf 2026 wordt gerekend met 2% opbrengstenstijging (Outlook 2023, Metafoor RO). Voor bedrijventerreinen en bijzondere complexen (Centrumplan Emmeloord en Wellerwaard) hanteren we geen opbrengstenstijging. Hier nemen we dus voorzichtigheid in acht.

5.5 Kosten

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



Voor 2023 is deze op 6% gezet en voor 2024 en 2025 geldt een kostenstijging van 4% (Outlook 2023, Metafoor RO). Vanaf 2026 hanteren we het langdurige percentage van 2%.

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).

5.6 Verliesvoorzieningen

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

5.7 Tussentijdse winstnemingen

We nemen tussentijds winst volgens de methode 'percentage of completion'. Dit houdt in dat we de verhouding gerealiseerde kosten/totale kosten vermenigvuldigen met de verhouding gerealiseerde opbrengsten/totale opbrengsten en dit aandeel vervolgens vermenigvuldigen met het verwachte financiële resultaat van de betreffende grondexploitatie.

5.8 BTW

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




5.9 VPB

Gemeenten zijn per 1 januari 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (VPB). Dit houdt in dat gemeenten vennootschapsbelasting moeten gaan afrekenen over de gemaakte winst bij zogenaamde ondernemingsactiviteiten. De in exploitatie genomen grondexploitaties kwalificeren als ondernemingsactiviteit en vallen daarmee onder de Vennootschapsbelasting. Als ijkpunt voor de winstbepaling zijn er openingsbalansen opgesteld voor grondexploitaties die voor 2016 zijn vastgesteld met prijspeil datum 01-01-2016. Hiervoor is een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de Belastingdienst. Grondexploitaties die na 1 januari 2016 zijn vastgesteld, worden fiscaal ingebracht tegen de waarde in het economisch verkeer. Indien nodig wordt deze waardering afgestemd met de Belastingdienst. We hanteren de kaders van de wet en de regelgeving (ondermeer Besluit Begroting en Verantwoording en de Wet op de Vennootschapsbelasting). De fiscale winst van een grondexploitatie kan afwijken van de bedrijfseconomische winst.



5.10 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 inclusief 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 2022, maar pas in 2023 plaats vindt.

6.1 Complex 11A Emmelhage fase 1

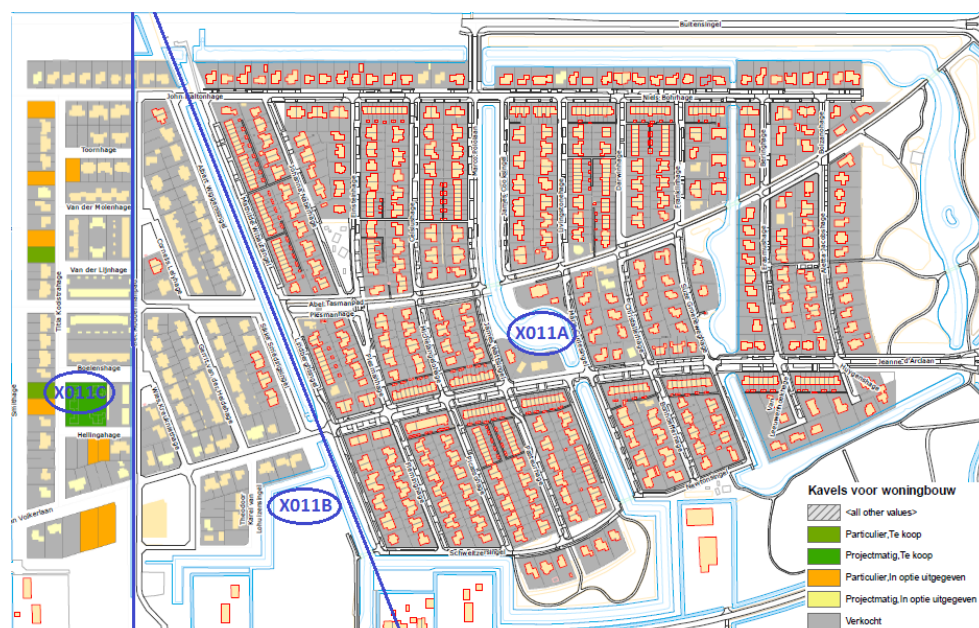
6.1.1 Algemeen

Emmelhage is de woningbouw uitbreidingswijk van Emmeloord. De 1^e fase van het plan nadert haar afronding. Per 1 januari 2023 is er nog slechts 1 kavel die naar verwachting medio 2023 notarieel wordt overgedragen. 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	1 kavel
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.1 Verkavelingsplan Emmelhage



6.1.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er geen kavels verkocht in Emmelhage fase 1. De verwachting was om de laatste kavel te verkopen voor € 64.090. De verwachting is nu dat de laatste kavel medio 2023 notarieel passeert, voor een totaalbedrag van circa € 65.975. Met de verkoop van deze laatste kavel is Emmelhage fase 1 volledig (uit)verkocht. Er is wel een stuk grond verkocht voor het plaatsen van een transformatorstation en er is € 1.716 aan positieve rente aan de grondexploitatie toegerekend.

6.1.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In totaal zijn er in 2022 voor € 35.701 aan woonrijpkosten gemaakt. Voor 2023 is circa € 100.000 geraamd voor het afronden van het woonrijpmaken van Emmelhage fase 1.

Overige kosten:

Verder zijn er circa € 17.707 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2021 is er een tussentijdse winst genomen van € 148.298. Nu blijkt op basis van de huidige inzichten dat er de afgelopen jaren circa € 45.854 te veel aan tussentijdse winst genomen is. In 2022 is dit gecorrigeerd. In totaal is er nu voor circa € 13,0 miljoen aan tussentijdse winst genomen.

6.1.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 73.809 positief. Het resultaat is nauwelijks gewijzigd ten opzichte van 2021.

Tabel 6.2: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11a
Bw 01-01-2022	176.913
gerealiseerde kosten	-7.553
gerealiseerde opbrengsten	7.216
Bw 01-01-2023	176.576
2023 en verder	
verwachte kosten	-170.455
verwachte opbrengsten	67.688
Eindwaarde	73.809



6.2 Complex 11b Emmelhage fase 2a

6.2.1 Algemeen

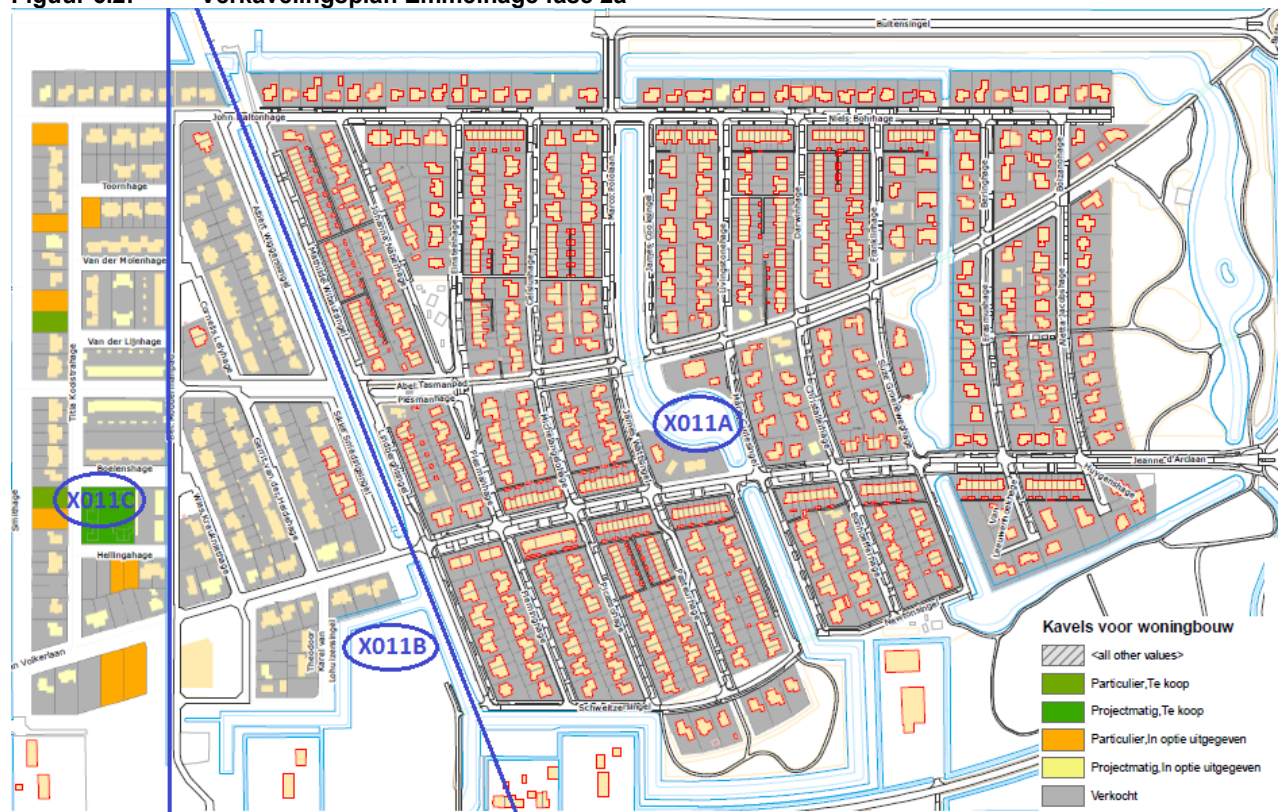
Emmelhage fase 2a is het vervolg op fase 1 en biedt ruimte aan 132 woningen en een supermarkt. Het plangebied grenst aan de westkant aan de bestaande woonwijk. De grondexploitatie is in 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

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	0 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 2022 hebben we conform de verwachting de laatste 3 kavels verkocht voor in totaal circa € 265.590. Met de verkoop van de laatste 3 woningbouwkavels is Emmelhage fase 2A volledig (uit)verkocht. Naast de grondopbrengsten is er ook € 9.168 aan positieve rente aan de grondexploitatie toegerekend. Verder is er een financiële bijdrage van € 15.000 vanuit de provincie Flevoland ontvangen voor de aanleg van een voetgangersbrug en is er € 488 aan boeterente ontvangen voor het later passeren van een notariële akte.

6.2.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er voor circa € 557.143 aan kosten voor woonrijpmaken gemaakt. In 2023 verwachten we Emmelhage fase 2A grotendeels woonrijp te maken, hiervoor is circa € 488.500 begroot.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het woonrijpmaken zijn er circa € 148.664 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2021 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen, ter grootte van € 751.927. Nu blijkt op basis van de huidige inzichten dat er de afgelopen jaren circa € 200.505 te veel aan tussentijdse winst genomen is. In 2022 is dit gecorrigeerd. In totaal is er nu voor circa € 2,7 miljoen aan tussentijdse winst genomen.



6.2.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 211.018 positief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van 2021 en dat is grotendeels toe te schrijven aan de extra kosten voor de fietsbruggen en voetgangersbrug.

Tabel 6.4: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11b
Bw 01-01-2022	945.148
gerealiseerde kosten	-506.128
gerealiseerde opbrengsten	290.245
Bw 01-01-2023	729.265
2023 en verder	
verwachte kosten	-525.321
verwachte opbrengsten	7.074
Eindwaarde	211.018



6.3 Complex 11c Emmelhage fase 2b

6.3.1 Algemeen

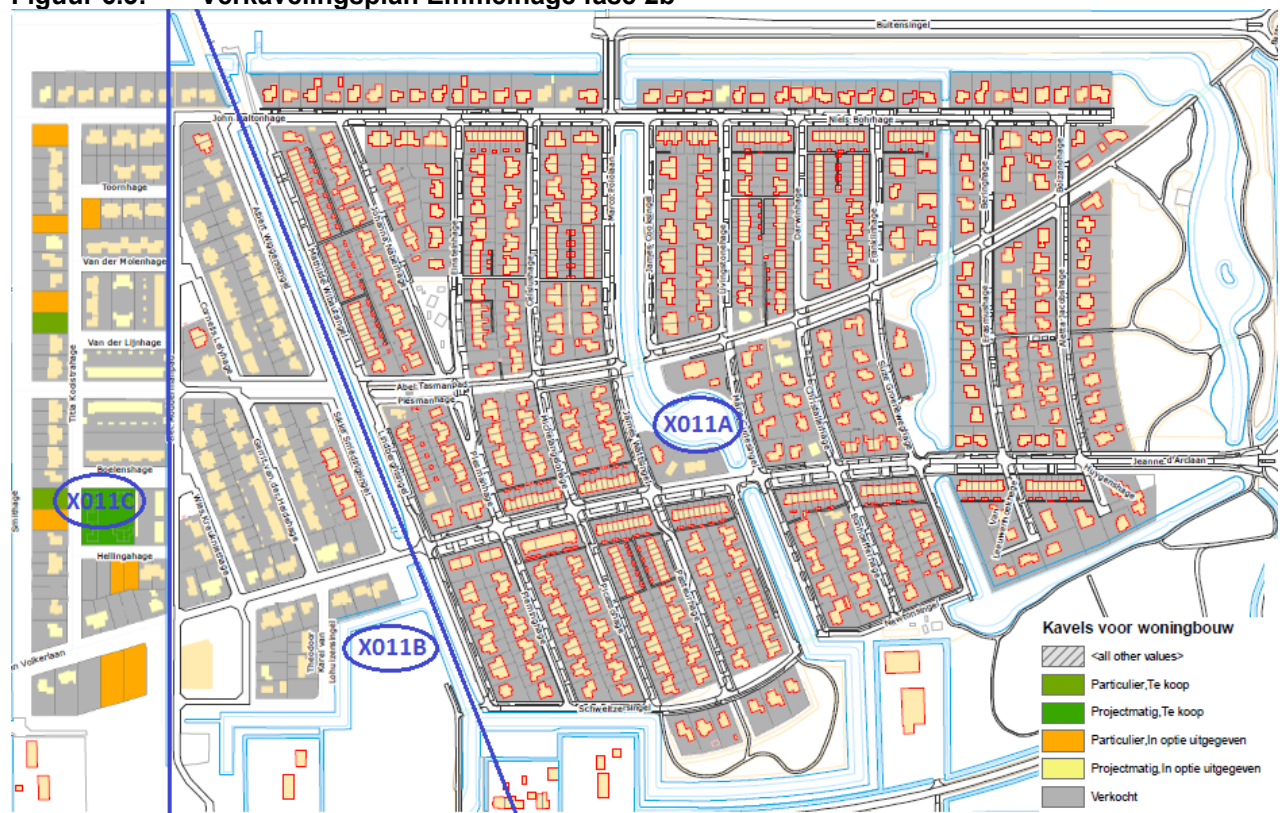
Emmelhage fase 2b is het vervolg op fase 1 en 2a en biedt ruimte aan circa 161 woningen. Het plangebied grenst aan de westkant aan de bestaande woonwijk. De grondexploitatie is in 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.5 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS

Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 10,3 ha.
Aantal	Ca. 161 kavels
Aantal nog te realiseren	25 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 2022 zijn er 50 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 3.531.300. De verwachting was dat we circa 62 kavels zouden verkopen voor een totaalbedrag van circa € 5,1 miljoen. Er zijn 12 kavels minder verkocht tegen een bedrag van circa € 1,6 miljoen dan vooraf verwacht. In 2023 verwachten we 15 kavels te verkopen voor circa € 1,7 miljoen. Doordat er kavels later notarieel gepasseerd zijn dan overeengekomen was, is er in totaal € 608 aan boeterente ontvangen.

6.3.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 is er voor circa € 285.833 aan kosten voor bouw- en woonrijpmaken gemaakt. In 2023 verwachten we circa € 810.000 aan kosten te gaan maken vooral voor het bouw- en woonrijpmaken van Emmelhage fase 2B.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 186.525 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er een tussentijdse winst van € 464.744 genomen. In totaal is er nu € 916.130 aan tussentijdse winst genomen.



6.3.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte eindresultaat is € 1.133.205 positief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van 2021, dit is grotendeels veroorzaakt door de tussentijdse winstneming en de bijbehorende rentecomponent.

Tabel 6.6: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11c
Bw 01-01-2022	-1.449.730
gerealiseerde kosten	-949.085
gerealiseerde opbrengsten	3.538.106
Bw 01-01-2023	1.139.291
2023 en verder	
verwachte kosten	-3.798.710
verwachte opbrengsten	3.792.624
Eindwaarde	1.133.205



6.4 Complex 11d Emmelhage fase 3b

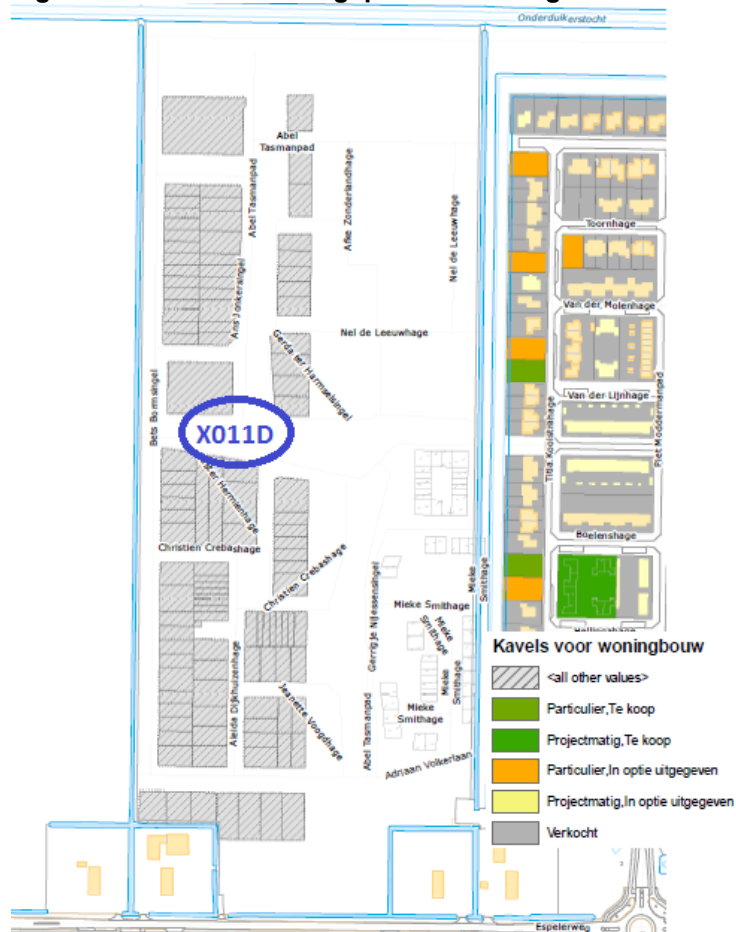
6.4.1 Algemeen

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

Tabel 6.7 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten noorden van Emmeloord
Omvang	± 10,5 ha.
Aantal	Ca. 138 kavels en een (basis)schoollocatie
Aantal nog te realiseren	138 kavels
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.4: Verkavelingsplan Emmelhage fase 3b



6.4.2 Opbrengsten

Er hebben nog geen grondverkoop plaatsgevonden. De eerste verkoop wordt verwacht vanaf 2024. Conform de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar van fase 3a is afgesloten, zijn er € 22.689 aan voorbereidingskosten aan de ontwikkelaar doorbelast. De doorbelasting is als opbrengst opgenomen in de grondexploitatie.

6.4.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er ook nog geen kosten voor het bouw- en woonrijp maken gemaakt. In 2023 verwachten we circa € 2,1 miljoen aan kosten te gaan maken vooral voor het bouw- en woonrijp maken van Emmelhage fase 3B.

Overige kosten:

Er zijn wel circa € 97.425 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 € 436.844 negatief. Bij de vaststelling van de grondexploitatie was nog een positief resultaat van € 32.606 geprognosticeerd. Nu het resultaat op eindwaarde verslechterd is (als gevolg van hogere toekomstige kostenstijgingen), is er in 2022 een verliesvoorziening getroffen ten grootte van het geprognosticeerde verlies op eindwaarde van € 436.844.

Tabel 6.8: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	11d
Bw 01-01-2022	-2.875.346
gerealiseerde kosten	-97.425
gerealiseerde opbrengsten	22.689
Bw 01-01-2023	-2.950.081
2023 en verder	
verwachte kosten	-9.535.339
verwachte opbrengsten	12.048.576
Eindwaarde	-436.844



6.5 Complex 32 Bedrijventerrein De Munt B

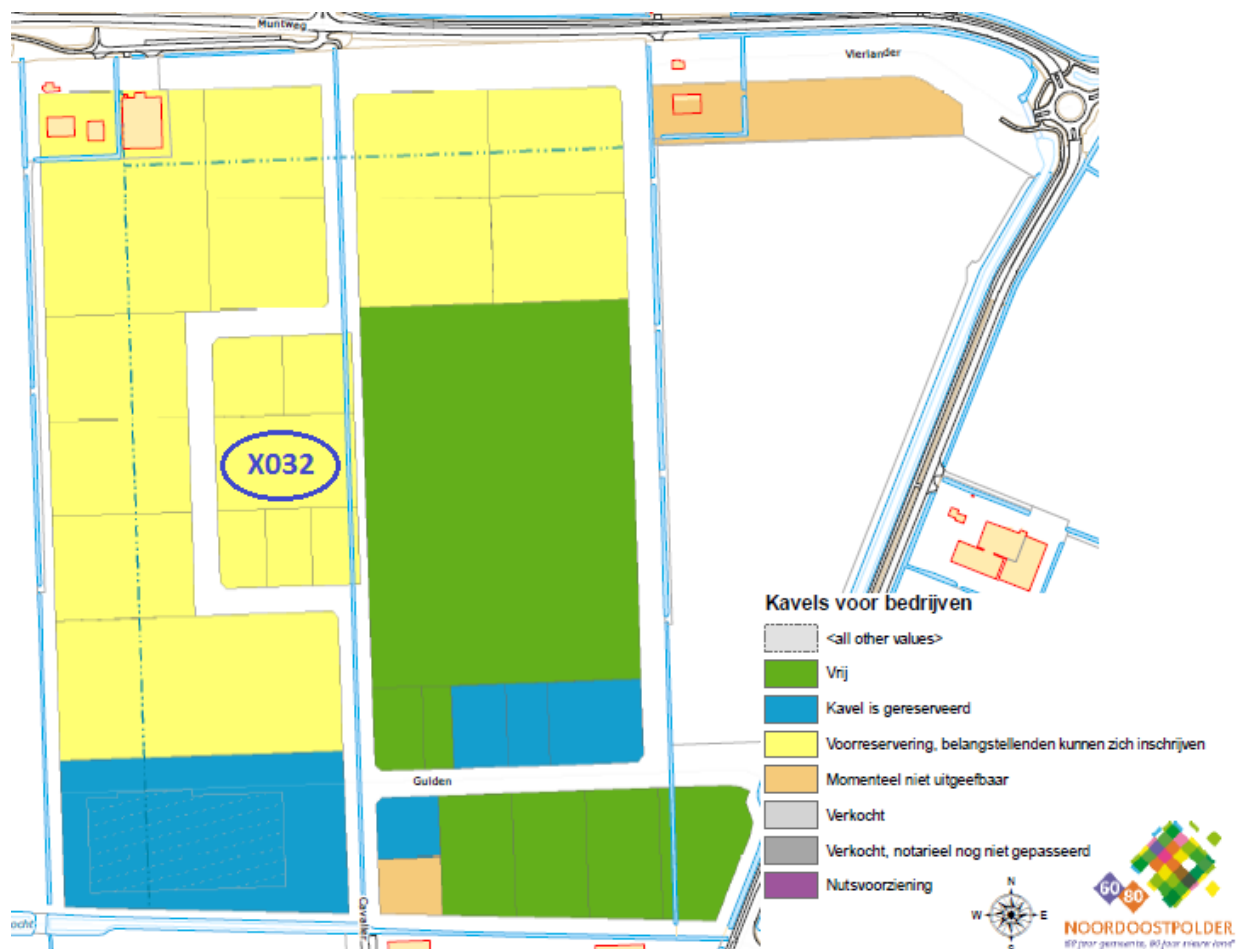
6.5.1 Algemeen

Complex 32 is de recente uitbreiding van bedrijventerrein De Munt in Emmeloord. Het bestemmingsplan met de bijbehorende grondexploitatie is in december 2021 vastgesteld. Bedrijventerrein De Munt B ligt ten noorden van het huidige bedrijventerrein en wordt omsloten door de Muntweg en de Kuinderweg. Het betreft een bedrijventerrein met voornamelijk grote bedrijfskavels.

Tabel 6.9 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	± 42 ha.
Omvang nog te realiseren	42 ha.
Looptijd	31-12-2030
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.5 Verkavelingsplan Bedrijventerrein De Munt B



6.5.2 Opbrengsten

In 2022 hebben er nog geen grondverkopen plaatsgevonden. Er zijn wel inkomsten gegenereerd uit de verhuur van Muntweg 8 en de verkoop van de Koele Munt. In totaal betreft het een opbrengst van circa € 94.405.

6.5.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er (nog) geen kosten gemaakt voor het bouw- en/of woonrijpmaken van het terrein. Er zijn enkel wat kosten gemaakt ter voorbereiding op de sloop van de opstallen aan Muntweg 4 en 8, zoals het verwijderen van nutsaansluitingen. In 2023 is circa € 2 miljoen geraamd voor het bouwrijpmaken van een groot deel van het terrein.

Overige kosten:

Er zijn circa € 198.891 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er voor het eerst een tussentijdse winst van € 26.153 genomen.

6.5.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 17.876.968 positief. Het eindresultaat is aanzienlijk verbeterd doordat de grondprijzen voor de bedrijfskavels op De Munt B (vooral de zichtlocaties aan de provinciale wegen Muntweg en Kuinderweg) in 2023 verhoogd zijn.

Tabel 6.10 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	32
Bw 01-01-2022	-10.043.578
gerealiseerde kosten	-238.569
gerealiseerde opbrengsten	94.405
Bw 01-01-2023	-10.187.741
2023 en verder	
verwachte kosten	-8.050.741
verwachte opbrengsten	36.115.450
Eindwaarde	17.876.968



6.6 Complex 34 De Munt II fase 2

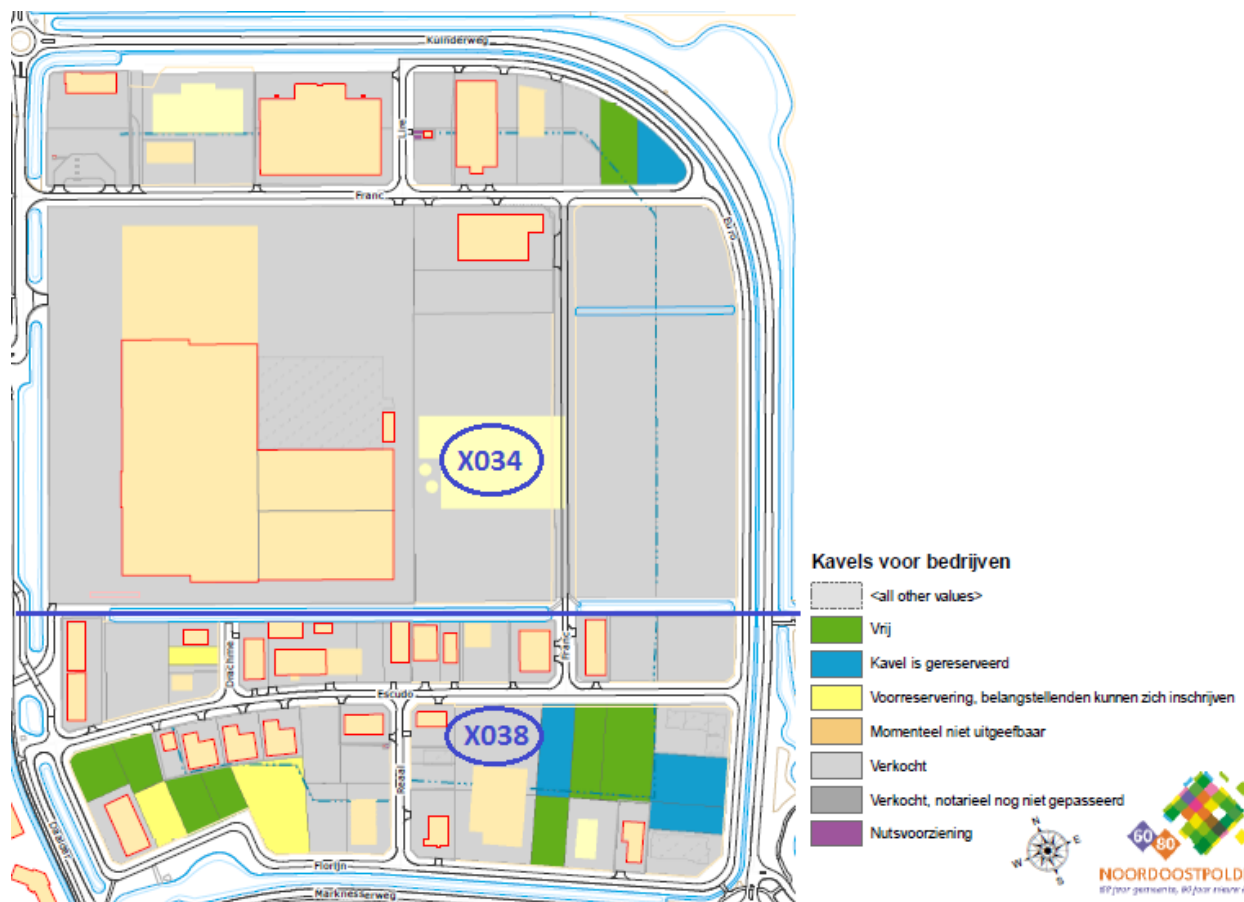
6.6.1 Algemeen

In 2007 is een exploitatieopzet voor de 2e fase van het bedrijventerrein De Munt II vastgesteld. Op de onderstaande kaveltekening (figuur 6.6) 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 6.11 Projectgegevens

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

Figuur 6.6 Verkavelingsplan De Munt II fase 2



6.6.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er vier bedrijfskavels uitgegeven op bedrijventerrein De Munt II fase 2. In totaal is circa ,1,9 ha. verkocht voor € 1.551.005. De verwachting was dat we circa 0,5 ha zouden verkopen. In 2022 heeft de gemeente een perceel grond van circa 10.053 m² op De Munt II fase 2 verkocht. Om deze verkoop mogelijk te maken, heeft de gemeente op De Munt II fase 1 (complex 38) een kavel ter grootte van circa 5.387 m² van hetzelfde bedrijf teruggekocht. De oorspronkelijke kavel van ruim 0,5 ha. bleek bij nader inzien niet voldoende. Op complex 38 was niet meer ruimte voorradig, waardoor het betreffende bedrijf 'verhuisd' is naar complex 34, waar ruim 1 ha. is aangekocht.

We verwachten dat de verkoop van de resterende 0,5 hectare bedrijfsgrond nog 2 jaar in beslag neemt. In 2023 verwachten we 1 kavel van ca. 2.100 m² te verkopen voor € 174.300. De laatste kavel van circa 2.795 m² verwachten we in 2024 te verkopen voor € 209.625. Door het later leveren van een kavel is er ook € 672 aan boeterente ontvangen.

6.6.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 is voor circa € 52.660 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 20.320 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2021 is er voor het eerst een tussentijdse winst van € 327.593 genomen. In 2022 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen van € 254.046. De totale genomen winst komt daarmee op € 581.639.



6.6.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 13.322 positief. Het resultaat is licht verslechterd. Dit komt volledig door de genomen winstneming. Zonder de tussentijdse winst was het (eind)resultaat verbeterd als gevolg van hogere grondprijzen.

Tabel 6.12: Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	34
Bw 01-01-2022	-1.438.093
gerealiseerde kosten	-327.026
gerealiseerde opbrengsten	1.551.677
Bw 01-01-2023	-213.443
2023 en verder	
verwachte kosten	-157.160
verwachte opbrengsten	383.925
Eindwaarde	13.322



6.7 Complex 38 De Munt II fase 1

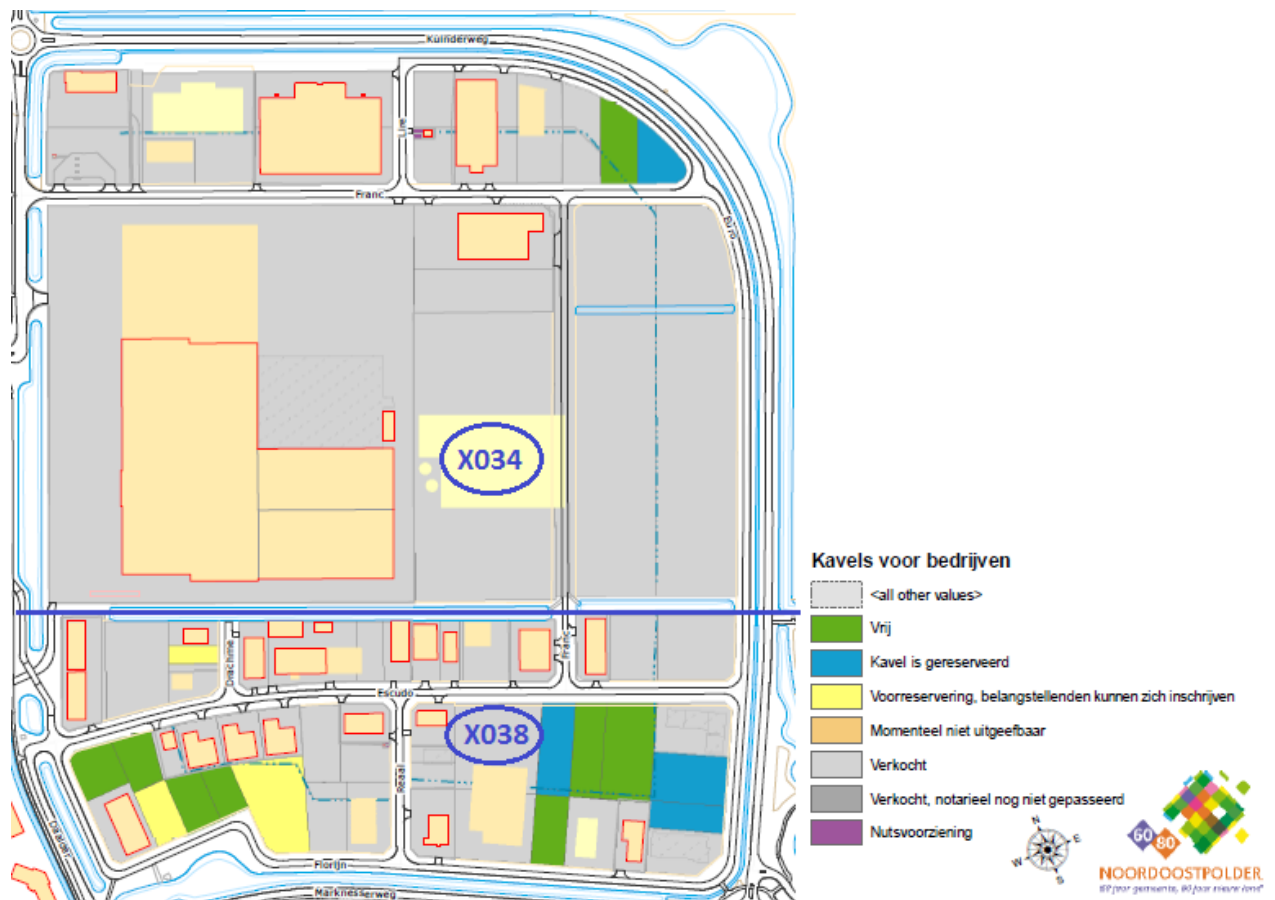
6.7.1 Algemeen

Dit bedrijventerrein is vanaf 2004 in ontwikkeling gebracht. Het terrein is geschikt voor kantoren en gemengde bedrijvigheid. Op de onderstaande kaveltkening in figuur 6.7 betreft dit het zuidelijke deel.

Tabel 6.13: Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Emmeloord, ten oosten van A6
Omvang	± 24 ha.
Omvang nog te realiseren	± 3,9 ha.
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.7 Verkavelingsplan De Munt II fase 1



6.7.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er 2 bedrijfskavels uitgegeven ter grootte van 0,4 hectare voor in totaal circa € 372.225. Daarnaast is er nog een stukje grond van 22 m² verkocht voor het plaatsen van een transformatorstation. De verwachting was om circa 1,0 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 760.264. Er is dus minder grond verkocht dan verwacht. De verwachting is dat de verkoop van de resterende 3,9 hectare bedrijfsgrond nog 4 jaren in beslag neemt, voor een bedrag van circa € 3,1 miljoen. In 2023 verwachten we circa 0,6 hectare uit te geven voor een totaalbedrag van circa € 452.413. Naast de grondopbrengsten is er ook een financiële bijdrage van € 8.375 geleverd door een onderneming op het bedrijventerrein voor de aanleg van een aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

6.7.3 Kosten.

Verwerving:

In 2022 heeft de gemeente een perceel grond van circa 10.053 m² op De Munt II fase 2 (complex 34) verkocht. Om deze verkoop mogelijk te maken, heeft de gemeente op De Munt II fase 1 (complex 38) een kavel ter grootte van circa 5.387 m² van hetzelfde bedrijf teruggekocht. De oorspronkelijke kavel van ruim 0,5 ha. bleek bij nader inzien niet voldoende. Op complex 38 was niet meer ruimte voorradig, waardoor het betreffende bedrijf 'verhuisd' is naar complex 34, waar ruim 1 ha. is aangekocht.

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er beperkt kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken, namelijk € 16.750 voor de aanleg van een aantal parkeerplaatsen. Het complex is zo goed als bouw- en woonrijp gemaakt. Er hoeven nagenoeg geen kosten meer gemaakt te worden.

Overige kosten:

Er zijn circa € 40.519 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er voor het eerst een tussentijdse winst van € 191.847 genomen.



6.7.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 74.239 positief. Het resultaat is behoorlijk verbeterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van hogere te verwachten grondopbrengsten. Vorig jaar was er een verliesvoorziening getroffen van € 101.346. Nu het resultaat op eindwaarde positief is, betekent dit dat de getroffen verliesvoorziening, ter grootte van € 101.346 volledig vrij is gevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.14 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	38
Bw 01-01-2022	-2.538.462
gerealiseerde kosten	-687.270
gerealiseerde opbrengsten	383.350
Bw 01-01-2023	-2.842.382
2023 en verder	
verwachte kosten	-146.409
verwachte opbrengsten	3.063.031
Eindwaarde	74.239



6.8 Complex 40 Bedrijventerrein Ens Uitbreiding (vanaf 2009)

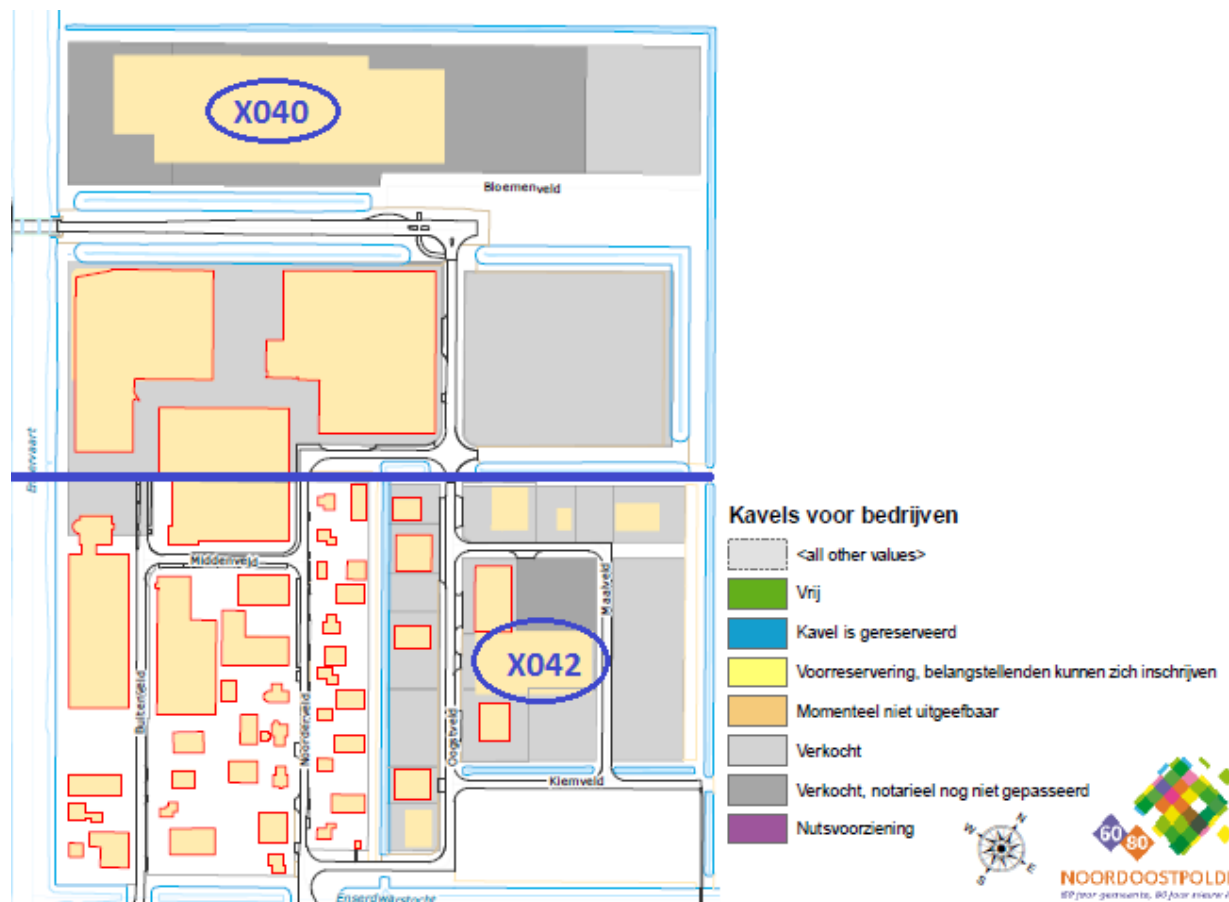
6.8.1 Algemeen

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

Tabel 6.15 Projectgegevens

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

Figuur 6.8 Verkavelingsplan bedrijventerrein Ens Uitbreiding



6.8.2 Opbrengsten

In 2022 is er de laatste bedrijfskavel uitgegeven conform verwachting. Er is circa 0,7 hectare bedrijfsgrond verkocht voor een totaalbedrag van circa € 458.172. Zowel het 'oude' als het 'nieuwe' bedrijventerrein in Ens zijn daarmee volledig (uit)verkocht. Naast de opbrengsten uit grondverkoop is er ook € 8.138 aan positieve rente aan de grondexploitatie toegerekend.

6.8.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er circa € 300.623 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein. In 2023 is een bedrag van € 50.000 beschikbaar gesteld voor het verdere bouw- en woonrijpmaken van het terrein.

Overige kosten:

Er is voor circa € 33.344 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen van € 565.547. In totaal is er nu € 1.442.215 aan tussentijdse winst genomen.

6.8.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 125.593 positief. Het eindresultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar, doordat er opnieuw een tussentijdse winst genomen is.

Tabel 6.16 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	40
Bw 01-01-2022	838.993
gerealiseerde kosten	-899.514
gerealiseerde opbrengsten	466.310
Bw 01-01-2023	405.788
2023 en verder	
verwachte kosten	-288.946
verwachte opbrengsten	8.751
Eindwaarde	125.593



6.9 Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen

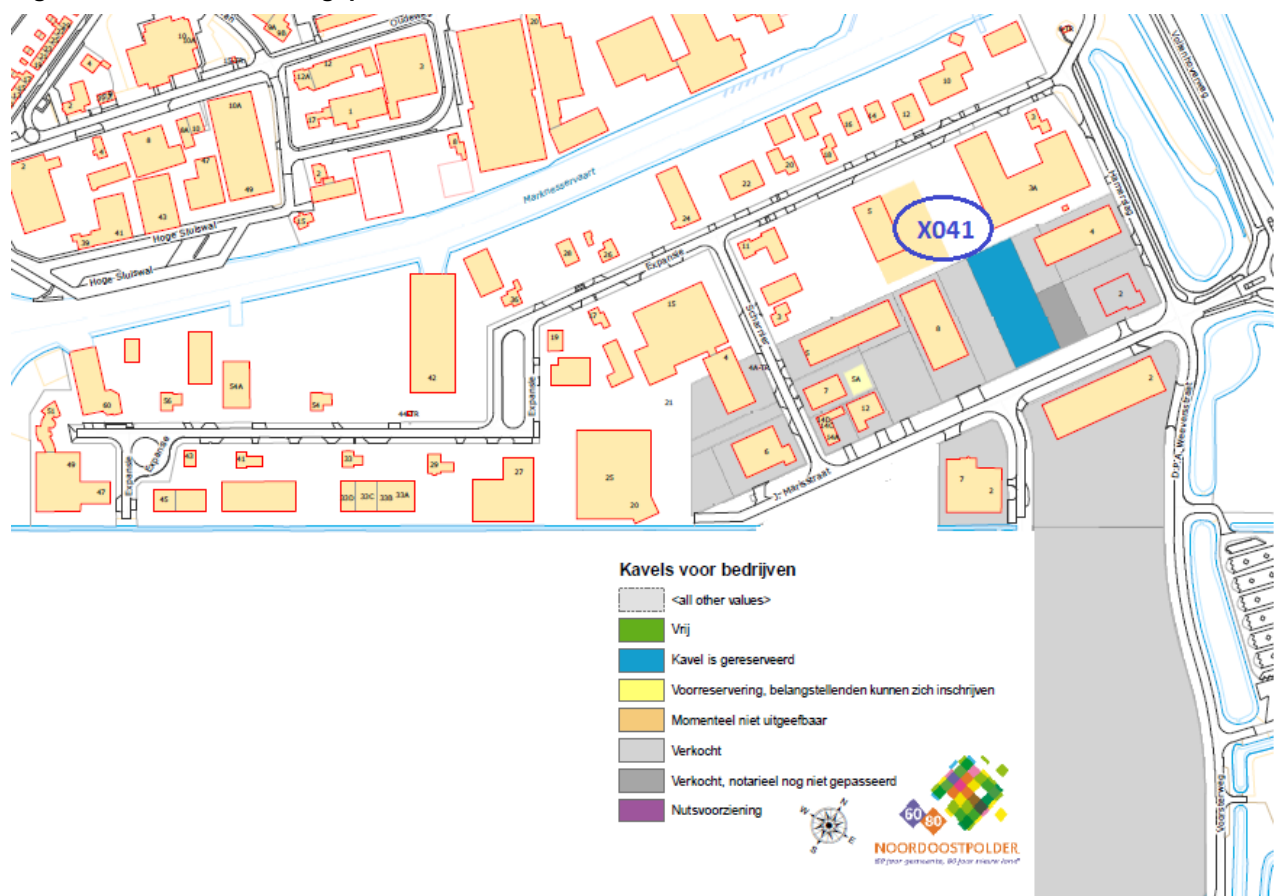
6.9.1 Algemeen

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 6.17 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocaties Marknesse, Espel en Rutten
Omvang	± 6,9 ha.
Omvang nog te realiseren	± 0,5 ha.
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

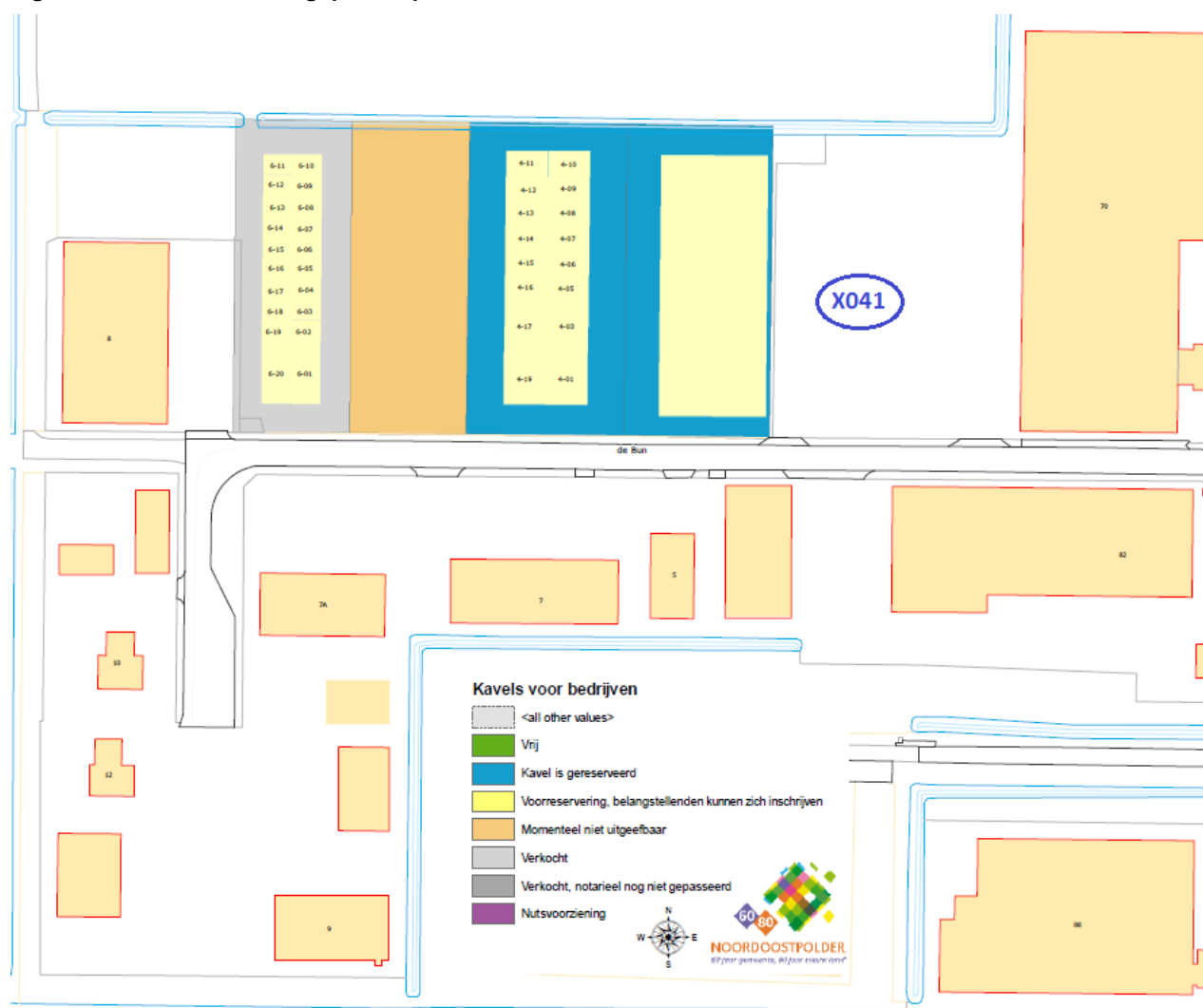
Figuur 6.9 Verkavelingsplan Marknesse



Figuur 6.10 Verkevelingsplan Rutten



Figuur 6.11 Verkevelingsplan Espel



6.9.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er in Espel aan De Bun 3 kavels van in totaal 8.138 m² verkocht voor een totaalbedrag van € 451.288. De verkoop komt nagenoeg overeen met de verwachting. In 2023 verwachten we de laatste kavel in Espel van circa 2.123 m² uit te geven voor een bedrag van € 123.134. De laatste kavel in Marknesse, ter grootte van 2.613 m², verwachten we in 2024 te verkopen voor een bedrag van € 172.458. Doordat één van de kavels aan De Bun later notarieel geleverd is dan overeengekomen was, is er € 764 aan boeterente ontvangen.

6.9.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er beperkt kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken, te weten € 9.500. De bouw- en woonrijpwerkzaamheden zijn verder zo goed als gereed met uitzondering van wat afwerkingen.

Overige kosten:

Er zijn wel circa € 12.362 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er wederom een tussentijdse winst genomen, nu van € 374.732. In totaal is er nu bijna € 2,6 miljoen aan tussentijdse winst genomen.

6.9.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 291.491 positief. Het eindresultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar, doordat er opnieuw een tussentijdse winst genomen is.

Tabel 6.18 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	41
Bw 01-01-2022	-37.602
gerealiseerde kosten	-396.595
gerealiseerde opbrengsten	452.052
Bw 01-01-2023	17.855
2023 en verder	
verwachte kosten	-28.817
verwachte opbrengsten	302.453
Eindwaarde	291.491



6.10 Complex 42 Bedrijventerrein Ens

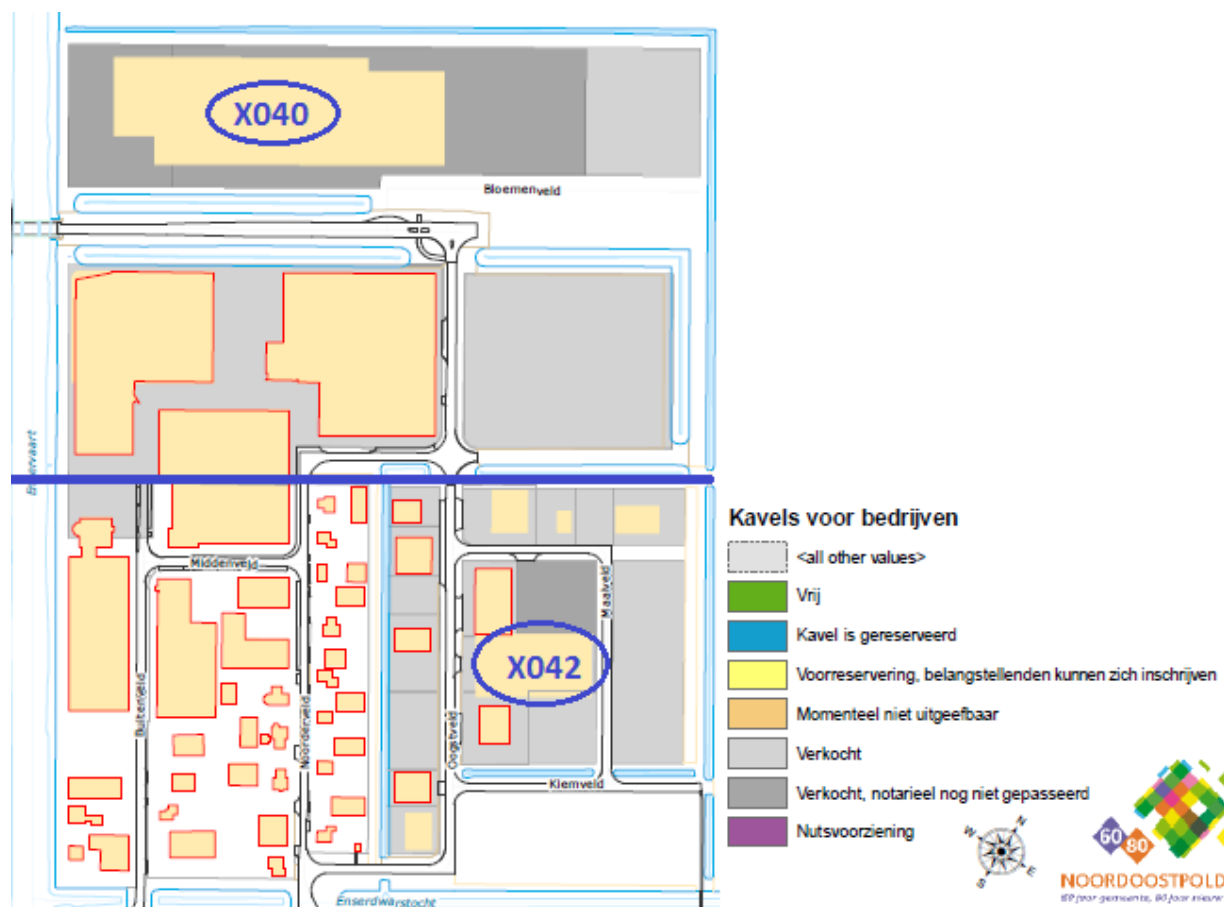
6.10.1 Algemeen

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

Tabel 6.19 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Ens
Omvang	± 6,8 ha.
Omvang nog te realiseren	± 0 ha.
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.12 Verkavelingsplan Bedrijventerrein Ens



6.10.2 Opbrengsten

In 2022 is conform de verwachting de laatste kavel van 1.042 m² verkocht voor € 58.352. Zowel het 'oude' als het 'nieuwe' bedrijventerrein in Ens zijn daarmee volledig (uit)verkocht.

6.10.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er géén kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein. Het complex is nagenoeg bouw- en woonrijp, met uitzondering van wat laatste kleine afwerkingen.

Overige kosten:

Er zijn circa € 12.436 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 2021 bleek dat er € 10.596 te veel aan tussentijdse winst genomen was. In 2021 is dit gecorrigeerd. Nu blijkt dat op basis van de laatste inzichten dat er in het verleden nog steeds te veel winsten genomen zijn. In 2022 is opnieuw een correctie op eerdere winstnemingen gedaan van € 49.136. In totaal is er nu € 675.784 aan tussentijdse winst genomen.

6.10.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte eindresultaat is € 25.021 positief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar doordat het weggedeelte vooralsnog niet meer verkocht wordt. De geraamde opbrengsten zijn niet meer meegenomen en het terrein wordt als (uit)verkocht beschouwd.

Tabel 6.20 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	42
Bw 01-01-2022	-13.973
gerealiseerde kosten	36.700
gerealiseerde opbrengsten	58.352
Bw 01-01-2023	81.079
2023 en verder	
verwachte kosten	-56.844
verwachte opbrengsten	786
Eindwaarde	25.021



6.11 Complex 43 Bedrijventerrein Creilerpad

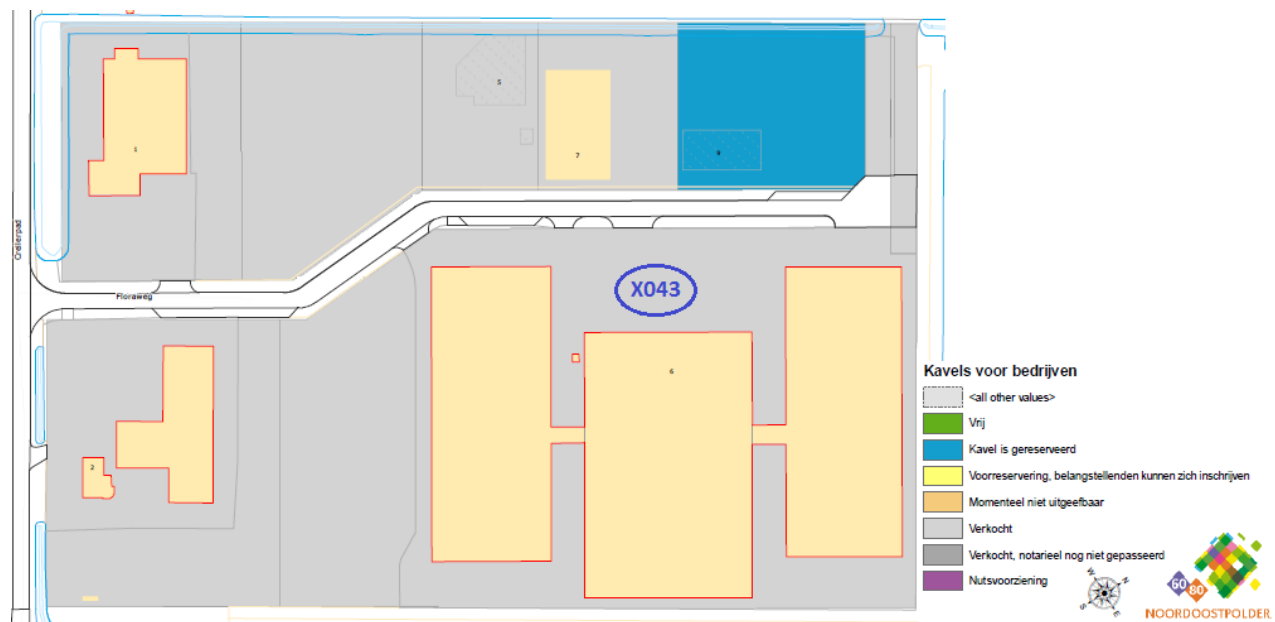
6.11.1 Algemeen

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 6.21 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Creil
Omvang	± 8,1 ha.
Omvang nog te realiseren	± 0 ha.
Aantal	Variabel (minimaal opp. perceel > 7.500 m ²)
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.13 Bedrijventerrein Creil Noord



6.11.2 Opbrengsten

In 2022 is de laatste bedrijfskavel verkocht in Creil. Er is circa 4.662 m² grond verkocht voor een bedrag van € 270.396.

6.11.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er geen aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken.

Overige kosten:

Er zijn circa € 1.893 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er voor de derde keer een tussentijdse winst genomen, dit maal ter waarde van € 32.409. In totaal is er nu € 96.902 aan tussentijdse winst genomen.

6.11.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 1.963 positief. Het (eind)resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.22 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	43
Bw 01-01-2022	-182.232
gerealiseerde kosten	-34.301
gerealiseerde opbrengsten	270.396
Bw 01-01-2023	53.862
2023 en verder	
verwachte kosten	-52.862
verwachte opbrengsten	962
Eindwaarde	1.963



6.12 Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse

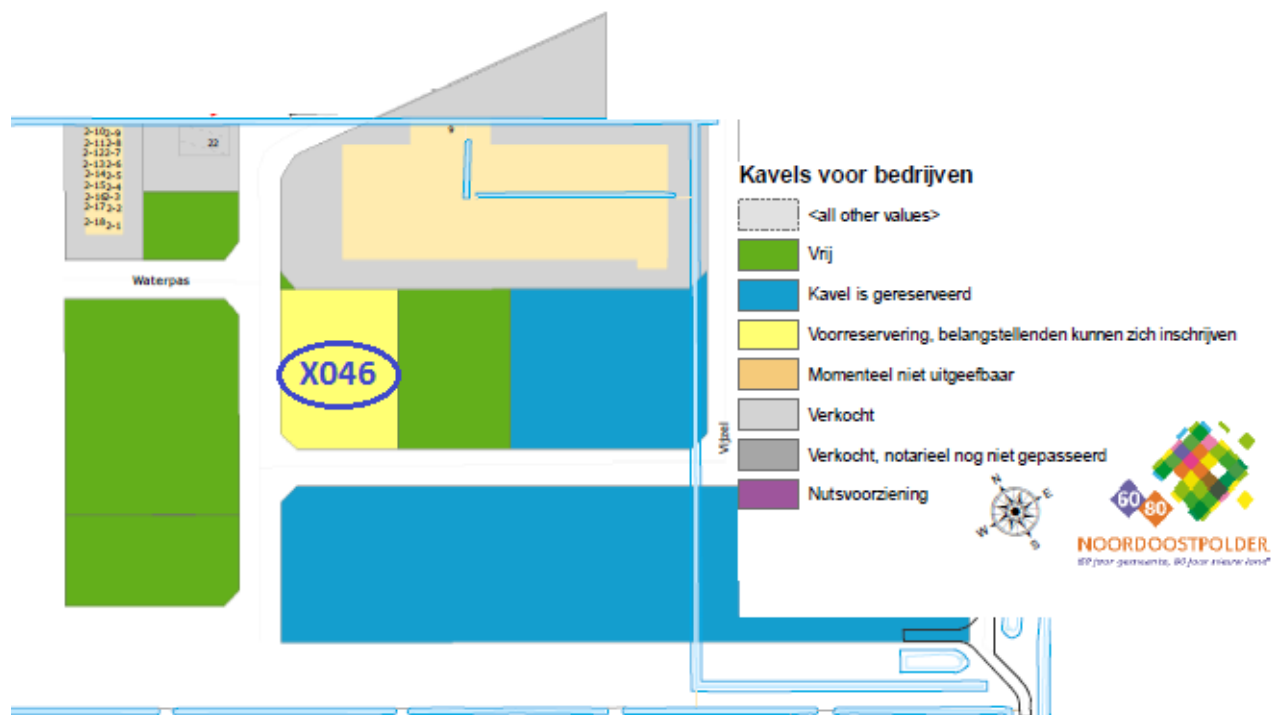
6.12.1 Algemeen

Complex 46 is een complex dat in 2019 is vastgesteld. Complex 46 omvat de uitbreiding van het bedrijventerrein Marknesse. Aangezien het 'oude' 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 6.23 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Bedrijventerrein
Ligging	Uitleglocatie Marknesse
Omvang	± 7,5 ha.
Omvang nog te realiseren	± 3,7 ha.
Aantal	Variabel
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.14 Bedrijventerrein Marknesse



6.12.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er 2 bedrijfskavels verkocht, in totaal ter grootte van circa 17.737 m², voor € 1.186.659. Verder is er nog een stukje grond van 22 m² verkocht voor het plaatsen van een transformatorstation, In 2023 verwachten we circa 3.872 m² te gaan verkopen voor € 255.538. De verwachting is dat de verkoop van de resterende 3,3 hectare bedrijfsgrond in de periode 2024-2027 wordt verkocht voor in totaal circa € 2,2 miljoen. Eén kavel is later overgedragen dan overeengekomen, waardoor er € 174 aan boeterente ontvangen is.

6.12.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 zijn er circa € 482.066 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van het terrein.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 78.472 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen, ter grootte van € 203.080. In totaal is er nu € 317.159 aan tussentijdse winst genomen.



6.12.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 625.351. Het resultaat is iets verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de tussentijdse winstneming. Zonder de tussentijdse winstneming zou de eindwaarde hoger uitvallen, door de hogere nog te verwachten grondopbrengsten.

Tabel 6.24 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	46
Bw 01-01-2022	<u>-876.572</u>
gerealiseerde kosten	-763.619
gerealiseerde opbrengsten	<u>1.189.583</u>
Bw 01-01-2023	-450.608
2023 en verder	
verwachte kosten	-1.348.441
verwachte opbrengsten	2.424.399
Eindwaarde	625.351



6.13 Complex 50 Centrumplan Emmeloord

6.13.1 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 6.25 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Centrumplan
Ligging	Centrum
Omvang	± 5,6 ha
Aantal	Appartementen, grondgebonden woningen, supermarkt, dagwinkels, horeca en kantoren
Aantal nog te realiseren	16 appartementen en kantoorruimte
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.15 Verkaveling Centrumplan Emmeloord



6.13.2 Opbrengsten

In 2022 is er circa 900 m² grond voor € 726.000 verkocht voor de bouw van Het Rondeel op De Deel. In het Rondeel komen 19 appartementen en 2 kantoorruimtes. Ook is er een stukje grond van circa 44 m² verkocht voor een transformatorstation. Naast inkomsten uit grondverkoop is er ook circa € 31.880 aan exploitatiebijdrages ontvangen voor de plaatsing van enkele ondergrondse containers en personele uren.

Op de voormalige CWI-locatie verwachten we de laatste circa 946 m² te verkopen voor € 538.925 ten behoeve van de bouw van 16 appartementen en 1.000 m² aan kantoorruimtes. We verwachten dat de notariële overdracht in 2024 plaats zal vinden. De opbrengsten voor de voormalige CWI-locatie vallen circa € 100.000 lager uit dan oorspronkelijk was begroot. Daarnaast is besloten om de gronden aan de Korte Achterzijde niet te verkopen, waardoor er circa € 120.000 minder opbrengsten gegenereerd worden.

6.13.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er circa € 1.134.519 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken (inclusief de sloop van De Deel 22 en een deel van de openbare toiletvoorziening). De verwachting is dat er in 2023 circa € 724.500 miljoen geïnvesteerd wordt in het woonrijpmaken van het centrum (dit is inclusief het voltooiën van de openbare toiletvoorziening). Zodra het complex op de voormalige CWI-locatie voltooid is, kan ook het park rondom de appartementencomplexen aan De Deel worden ingericht.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 251.410 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.



6.13.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 3,1 miljoen negatief. Ten opzichte van de herziening van de grondexploitatie in 2022 is het resultaat iets verslechterd als gevolg van lagere geraamde opbrengsten. De verkoop van gronden aan de Korte Achterzijde is niet meer aan de orde en daarom zijn deze geraamde opbrengsten van circa € 120.000 komen te vervallen. Verder vallen de opbrengsten voor de voormalige CWI-locatie circa € 100.000 lager uit dan oorspronkelijk was begroot. Aan de kostenkant is de openbare toiletvoorziening opgenomen aan de kosten, waardoor er circa € 160.000 extra kosten gemaakt worden, hiervan is circa € 50.000 in 2022 besteed, de rest volgt in 2023 en verdere jaren (beheer en onderhoud). Om het tekort af te dekken is een verliesvoorziening van € 3.138.605 benodigd. Er was al een verliesvoorziening getroffen van € 2.792.908 en dit betekent dat er in 2022 een aanvullende verliesvoorziening van € 345.696 is getroffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.26 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	50
Bw 01-01-2022	-465.898
gerealiseerde kosten	-1.385.929
gerealiseerde opbrengsten	763.380
Bw 01-01-2023	-1.088.447
2023 en verder	
verwachte kosten	-2.595.193
verwachte opbrengsten	545.035
Eindwaarde	-3.138.605



6.14 Complex 51 Meldestraat Emmeloord

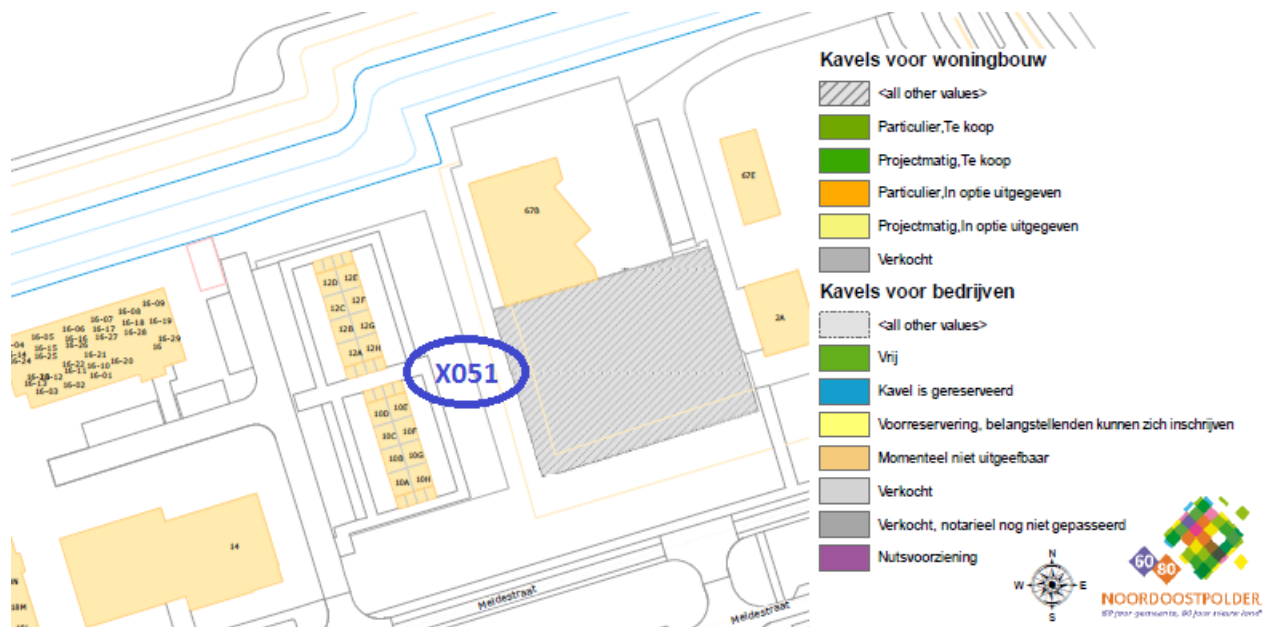
6.14.1 Algemeen

In maart 2021 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie van Meldestraat Emmeloord vastgesteld. De locatie aan de Meldestraat biedt ruimte voor 16 starterswoningen en circa 1.945 m² voor maatschappelijke voorzieningen. Op het moment van schrijven wordt er gewerkt aan een bestemmingsplanwijziging waardoor het mogelijk moet worden om circa 10 woningen toe te voegen op de circa 1.945 m² die nu nog voor maatschappelijke voorzieningen bestemd zijn.

Tabel 6.27 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw en maatschappelijke voorzieningen
Ligging	Centraal Emmeloord
Omvang	± 0,4 ha.
Aantal	16 starterswoningen en 1.945 m ² maatschappelijk
Aantal nog te realiseren	1.945 m ² maatschappelijk
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.16 Verkaveling Meldestraat Emmeloord



6.14.2 Opbrengsten

In 2022 is geen grond verkocht en zijn er naast € 1.957 aan rentebaten geen andere inkomsten gegenereerd.

6.14.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er op circa € 539 na geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 9.607 aan overige kosten gemaakt.

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

Tussentijdse winstneming:

In 2021 is er voor het eerst een tussentijdse winst van circa € 130.900 genomen. In 2022 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen, dit maal ter grootte van circa € 18.032. In totaal is er nu € 148.933 aan tussentijdse winst genomen.

6.13.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 406.574 positief. Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat nagenoeg gelijk gebleven.

Tabel 6.28 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	51
Bw 01-01-2022	201.801
gerealiseerde kosten	-28.179
gerealiseerde opbrengsten	1.957
Bw 01-01-2023	175.580
2023 en verder	
verwachte kosten	-68.209
verwachte opbrengsten	299.204
Eindwaarde	406.574



6.15 Complex 56 Luttelgeest fase 4

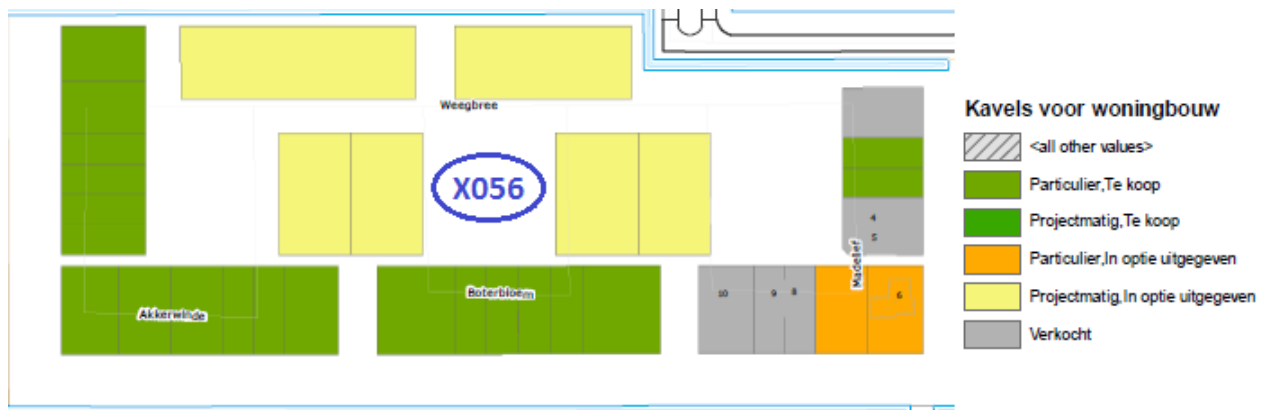
6.15.1 Algemeen

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

Tabel 6.29 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie Luttelgeest
Omvang	± 2,2 ha.
Aantal	71 woningen
Aantal nog te realiseren	71 woningen
Looptijd	31-12-2030
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.17 Verkaveling Luttelgeest fase 4



6.15.2 Opbrengsten

Er zijn in 2022, op enkele inschrijf/optiegelden na, geen opbrengsten gegenereerd. We verwachten in 2023 de eerste kavels uit te geven. De verwachting is om in 2023 de eerste 7 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 493.690.

6.15.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er nog geen kosten gemaakt voor het bouw- en/of woonrijpmaken van de locatie. De verwachting is dat het hele terrein begin 2023 bouwrijp wordt gemaakt.

Overige kosten:

Er zijn circa € 95.487 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.15.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 252.147 positief. Het resultaat is verbeterd ten opzichte van vorig jaar (2021) doordat er hogere opbrengsten uit de kavelverkoop worden verwacht.

Tabel 6.30 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	56
Bw 01-01-2022	-897.994
gerealiseerde kosten	-95.487
gerealiseerde opbrengsten	4.545
Bw 01-01-2023	-988.935
2023 en verder	
verwachte kosten	-2.208.337
verwachte opbrengsten	3.449.420
Eindwaarde	252.147



6.16 Complex 63 De Kaghe Espel

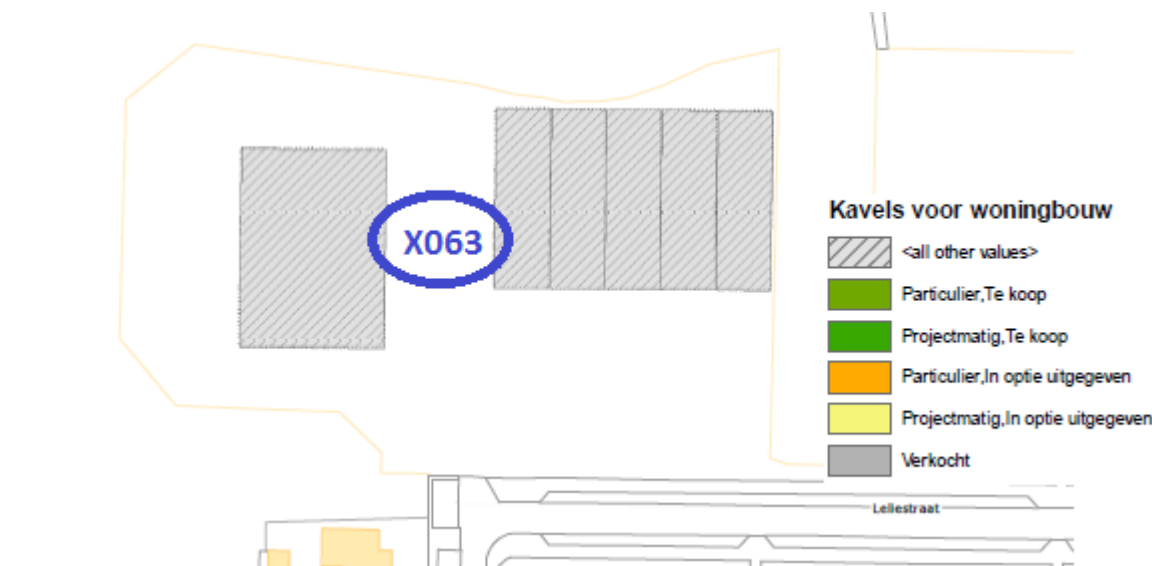
6.16.1 Algemeen

De Kaghe Espel betreft een klein inbreidingsplan dat in 2018 in exploitatie is genomen. Het complex betreft de voormalige (basis)schoollocatie. Op het perceel was het tot voorheen mogelijk om 6 twee-onder-één-kapwoningen te realiseren. Op 6 maart 2023 heeft de gemeenteraad een gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld, waardoor er nu maximaal 13 appartementen en 5 levensloopwoningen gebouwd kunnen worden.

Tabel 6.31 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Inbreiding op de locatie van de voormalige basisschool De Kaghe aan de Leliestraat in Espel
Omvang	± 0,65 ha.
Aantal	13 appartementen en 5 levensloopwoningen.
Aantal nog te realiseren	18 woningen.
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.18 Verkavelingsplan De Kaghe Espel



6.16.2 Opbrengsten

De oorspronkelijke 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. Op 6 maart 2023 is het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie gewijzigd. De verwachting is dat de volledige locatie in 2023 wordt verkocht voor € 567.850.

6.16.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

Er zijn nog geen kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. Deze kosten verwachten we in de loop van 2023 te maken.

Overige kosten:

Er zijn in 2022 wel circa € 17.587 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.16.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 25.341 positief. Het resultaat is iets verslechterd ten opzichte van vorig jaar, aangezien het gewijzigde plan de nodige (extra) kosten voor het bouw- en woonrijpmaken met zich meebrengt.

Tabel 6.32 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	63
Bw 01-01-2022	-126.120
gerealiseerde kosten	-17.587
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2023	-143.707
2023 en verder	
verwachte kosten	-430.222
verwachte opbrengsten	599.269
Eindwaarde	25.341



6.17 Complex 65 Ens-Zuidoost

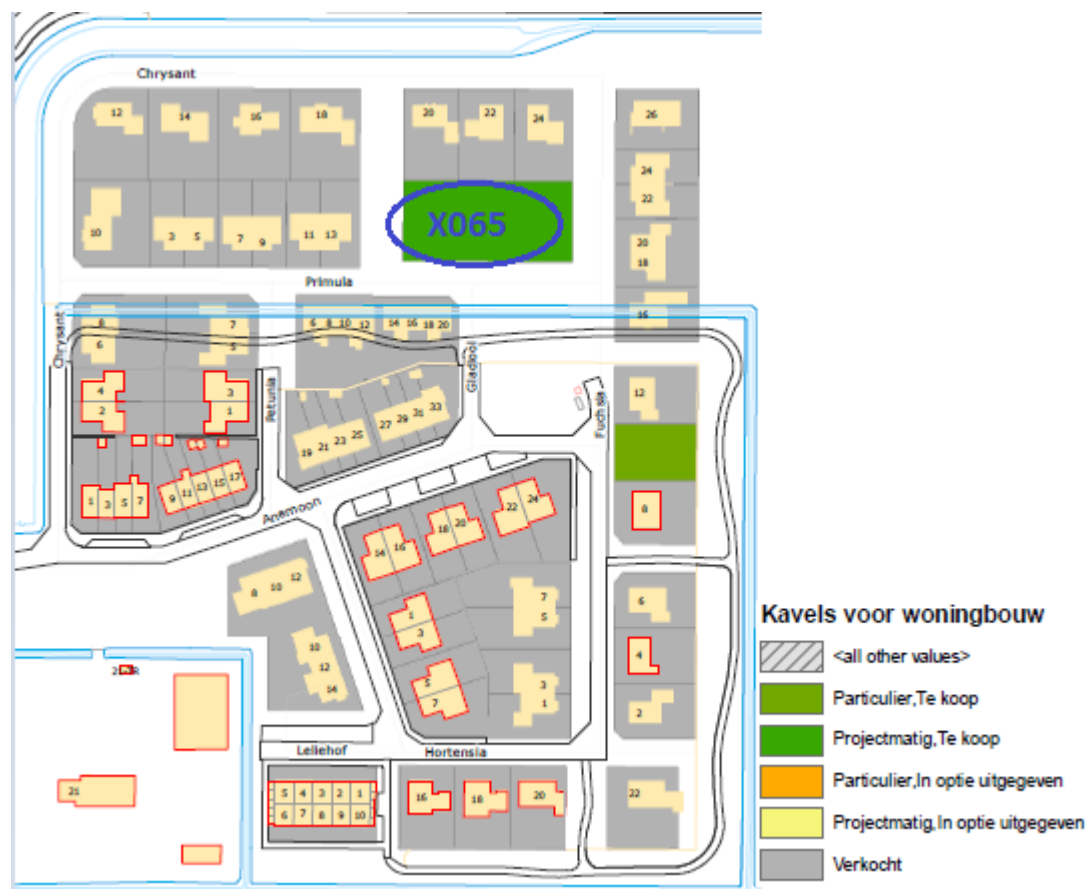
6.17.1 Algemeen

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 6.33 Projectgegevens

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

Figuur 6.19 Verkavelingsplan Ens Zuidoost



6.17.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er géén kavels verkocht. In 2023 verwachten we de laatste vrijstaande kavel te verkopen voor € 82.260 en de laatste 6 kavels ten behoeve van levensloopbestendige woningen voor in totaal circa € 210.830. Er is wel € 5.490 aan positieve rente aan de grondexploitatie toegerekend.

6.17.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er € 246.574 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken van fase 1a (zuidelijk gebied).

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 97.440 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen van € 10.945. In totaal is er nu € 469.352 aan tussentijdse winst genomen.

6.17.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 90.365. Het resultaat is iets verslechterd ten opzichte van het resultaat van vorig jaar. Dit komt omdat er opnieuw tussentijds winst genomen is en de nog te verwachten overige kosten naar boven zijn bijgesteld.

Tabel 6.34 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	65
Bw 01-01-2022	566.004
gerealiseerde kosten	-355.372
gerealiseerde opbrengsten	5.490
Bw 01-01-2023	216.122
2023 en verder	
verwachte kosten	-425.248
verwachte opbrengsten	299.491
Eindwaarde	90.365



6.18 Complex 67-1 Bant-Zuidoost fase 1

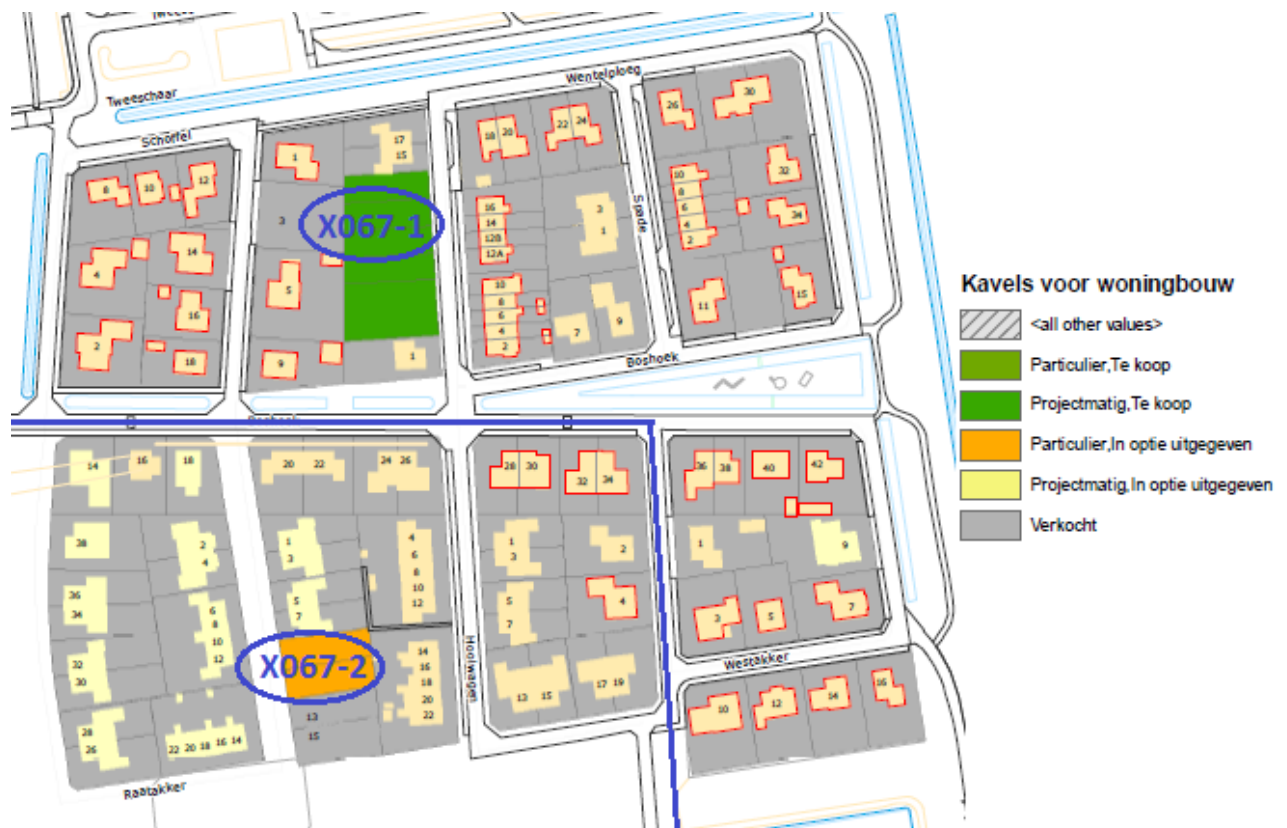
6.18.1 Algemeen

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 6.35 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 4,7 ha.
Aantal	66 woningen
Aantal nog te realiseren	0 woningen
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.20 Verkavelingsplan Bant Zuidoost fase 1



6.18.2 Opbrengsten

In 2022 is conform verwachting de laatste kavel verkocht voor € 96.450. Naast de verkoop van de bouwkaavel is er ook € 131 aan positieve rente aan de grondexploitatie toegerekend.

6.18.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er € 4.341 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het woonrijpmaken zijn er circa € 22.707 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.18.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 277.988 negatief. Het resultaat is licht verbeterd ten opzichte van de vorige herziening.

In 2020 is er een verliesvoorziening van € 316.100 getroffen. In 2021 is er een aanvullende verliesvoorziening van € 4.856 getroffen ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties, zodat er in totaal een verliesvoorziening van € 320.956 getroffen is. Nu het eindresultaat met € 42.968 verbeterd is, betekent dit dat dit deel van de verliesvoorziening, ter grootte van € 42.968, vrij is gevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Tabel 6.36 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	67-1
Bw 01-01-2022	13.552
gerealiseerde kosten	-27.461
gerealiseerde opbrengsten	96.581
Bw 01-01-2023	82.672
2023 en verder	
verwachte kosten	-361.462
verwachte opbrengsten	802
Eindwaarde	-277.988



6.19 Complex 67-2 Bant Zuidoost fase 2

6.19.1 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 6.37 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	4 woningen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.21 Verkavelingsplan Bant Zuidoost fase 2



6.19.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er conform de verwachting 27 kavels verkocht voor een totaalbedrag van € 1.253.305. In 2023 verwachten we 2 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 87.880. De laatste 2 kavels verwachten we in 2024 te verkopen voor circa € 78.780. Doordat er 3 kavels later geleverd zijn, is er in totaal € 1.043 aan boeterente ontvangen.

6.19.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er € 309.042 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 67.108 aan overige kosten gemaakt.

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

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen van € 361.774. In totaal is er nu voor € 559.092 aan tussentijdse winst genomen.

6.19.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 141.573 positief. Het resultaat op eindwaarde is verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg de tussentijdse winstneming, zonder de tussentijdse winstneming was het (eind)resultaat nagenoeg gelijk gebleven.

Tabel 6.38 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	67-2
Bw 01-01-2022	-286.734
gerealiseerde kosten	-744.949
gerealiseerde opbrengsten	1.255.174
Bw 01-01-2023	223.491
2023 en verder	
verwachte kosten	-267.274
verwachte opbrengsten	185.356
Eindwaarde	141.573



6.20 Complex 68 Espelerpad

6.20.1 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 opgedeeld in fase 2A (ten oosten van de Weidemolen) en fase 2B (ten westen van de Weidemolen). Fase 2A is in verkoop en fase 2B wordt nog (her)verkaveld en zal zodra fase 2A nagenoeg verkocht is op de markt worden gebracht.

Tabel 6.39 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 9,6 ha.
Aantal	190 woningen
Aantal nog te realiseren	41 woningen
Looptijd	31-12-2027
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.22 Verkavelingsplan Espelerpad



6.20.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er conform de verwachting 4 kavels verkocht voor een bedrag van € 356.800. Verder is er nog een stukje grond verkocht ten behoeve van een transformatorstation. In 2023 verwachten we 2 kavels te verkopen voor € 100.800. De resterende 39 kavels verwachten we in 2024-2026 te verkopen voor een totaalbedrag van circa € 2.603.660. Drie van de vier kavels zijn later geleverd dan vooraf overeengekomen, hierdoor is € 1.937 aan boeterente ontvangen.

6.20.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 is er voor circa € 353.323 bouw- en woonrijp gemaakt.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 131.582 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2021 is er een tussentijdse winst genomen van 265.030. In totaal is er nu € 869.105 aan tussentijdse winst genomen. Nu blijkt dat op basis van de laatste inzichten dat er in het verleden te veel winsten genomen zijn. Fase 2B zou in eerste instantie niet (meer) ontwikkeld worden tot woningbouw, maar nu dit wel weer de intentie is, wijzigen zowel de kosten als de opbrengsten. Dit heeft ook gevolgen voor (het moment van) tussentijdse winstneming. In 2022 is daarom een correctie op eerdere winstnemingen gedaan, van € 198.552. In totaal is er nu circa € 670.552 aan tussentijdse winst genomen.



6.20.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte eindresultaat is € 834.921 positief. Het resultaat is verbeterd vergeleken met vorig jaar doordat ook het noordwestelijke deel van fase 2 (fase 2B) geprogrammeerd is. De geprognosticeerde opbrengsten van dit deel zijn hoger dan de te verwachten kosten, waardoor het verwachte (eind)resultaat sterk verbeterd. Verder heeft de correctie op eerder genomen (tussentijdse) winsten een positief effect op de verwachte eindwaarde.

Tabel 6.40 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	68
Bw 01-01-2022	-79.077
gerealiseerde kosten	-288.005
gerealiseerde opbrengsten	361.237
Bw 01-01-2023	-5.845
2023 en verder	
verwachte kosten	-1.888.890
verwachte opbrengsten	2.729.655
Eindwaarde	834.921



6.21 Complex 71 Creil-Oost

6.21.1 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 6.41 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie Creil
Omvang	± 4,8 ha. fase 1 en 2
Aantal	56 woningen
Aantal nog te realiseren	1 woning
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.23 Verkavelingsplan Creil-Oost



6.21.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er 9 kavels verkocht voor een bedrag van € 452.969. Verder is er nog een stukje grond verkocht ten behoeve van een transformatorstation. De verwachting was om 8 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van € 355.790. In 2023 verwachten we de laatste kavel te verkopen voor € 70.248. Verder is € 3.489 aan positieve rente aan de grondexploitatie toegerekend.

6.21.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 hebben we beperkt enkele woonrijp werkzaamheden uitgevoerd voor € 5.284.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 22.723 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er opnieuw een tussentijdse winst genomen van € 121.616. In totaal is er nu € 751.970 aan tussentijdse winst genomen.

6.21.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het resultaat op eindwaarde is € 273.494 positief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de tussentijdse winstneming.

Tabel 6.42 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	71
Bw 01-01-2022	359.738
gerealiseerde kosten	-150.036
gerealiseerde opbrengsten	457.285
Bw 01-01-2023	666.987
2023 en verder	
verwachte kosten	-477.961
verwachte opbrengsten	84.468
Eindwaarde	273.494



6.22 Complex 72 Luttelgeest-Zuid Fase 2 en 3

6.22.1 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 31-12-2023 worden afgesloten.

Tabel 6.43 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw
Ligging	Uitleglocatie dorp
Omvang	± 9,7 ha.
Aantal	90 woningen
Aantal nog te realiseren	0 woningen
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.24 Verkavelingsplan Luttelgeest-Zuid



6.22.2 Opbrengsten

In 2020 is de laatste kavel in dit complex conform verwachting verkocht. In 2022 is alleen een positieve rente van € 2.515 toegerekend.

6.22.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er beperkt kosten gemaakt voor woonrijp werkzaamheden, te weten € 2.059.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 7.799 aan overige kosten gemaakt.

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

Tussentijdse winstneming:

In 2022 heeft er een minimale tussentijdse winstneming plaatsgevonden van € 726. In totaal is er nu een bedrag van € 894.117 aan tussentijdse winst genomen.

6.22.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 53.373. Ten opzichte van vorig jaar is het (eind)resultaat nagenoeg gelijk gebleven, daar er weinig tot niets gebeurd is in Luttelgeest fase 3.

Tabel 6.44 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	72
Bw 01-01-2022	259.290
gerealiseerde kosten	-10.584
gerealiseerde opbrengsten	2.515
Bw 01-01-2023	251.221
2023 en verder	
verwachte kosten	-200.285
verwachte opbrengsten	2.437
Eindwaarde	53.373



6.23 Complex 75 Marknesse Zuid fase 3

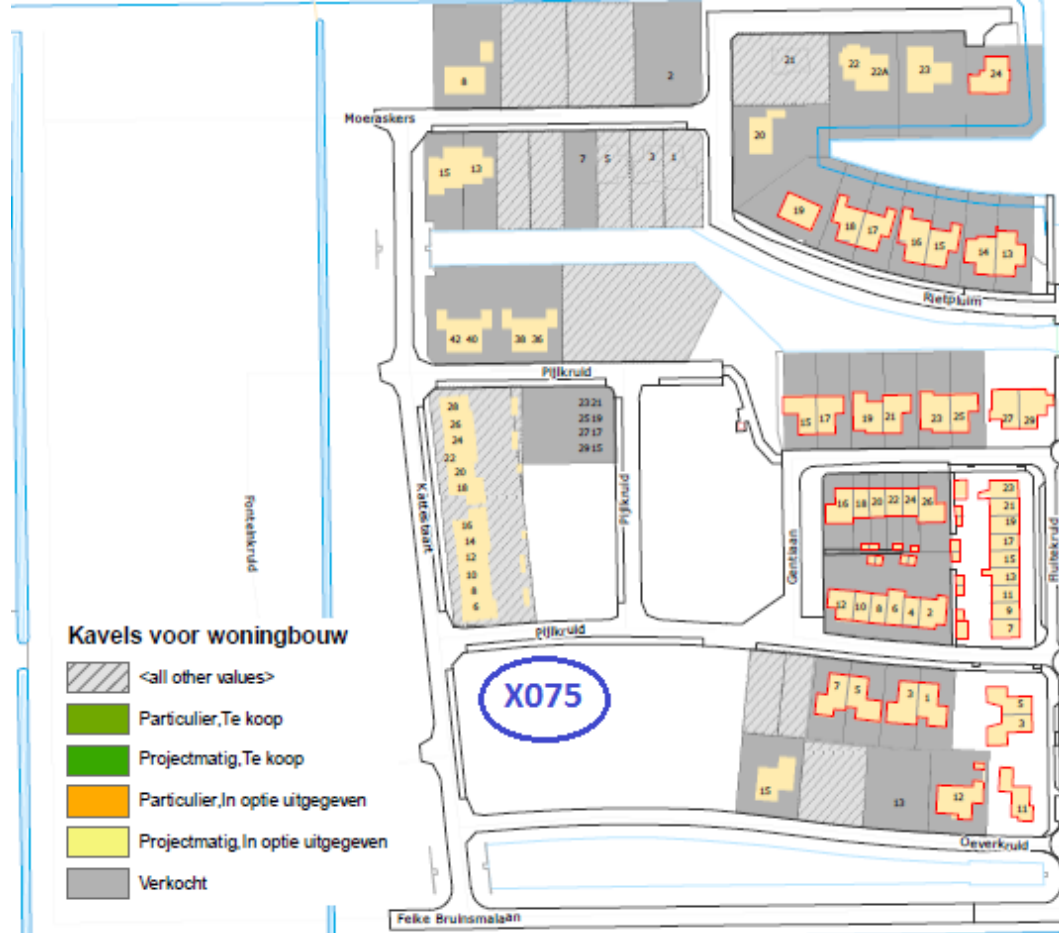
6.23.1 Algemeen

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. Vanaf 2021 is er een leveringsstop in verband met een juridisch (eigendoms)geschil.

Tabel 6.45 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	77 woningen binnen de 10-jaarstermijn
Looptijd	31-12-2036
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.25 Verkavelingsplan Marknesse Zuid fase 3 (fase 1 en noordelijke deel fase 2)



6.23.2 Opbrengsten

Door een juridische (eigendoms)kwestie zijn een groot aantal kavels in 2020 niet geleverd. In 2021 en 2022 zijn helemaal geen kavels meer verkocht. De verwachting is dat er in 2023 en 2024 ook nog geen kavels verkocht worden. In de periode 2025-2032 verwachten we 77 kavels te verkopen voor een totaalbedrag van circa € 3,8 miljoen. De snelheid waarmee de juridische kwestie opgelost wordt, heeft uiteraard invloed op het feit of de verwachting van 77 kavels in de komende 10 jaar ook daadwerkelijk gehaald wordt. Het totale complex is groter dan die resterende 77 kavels. Elk jaar bekijken we voortschrijdend of we een extra deel in exploitatie nemen.

6.23.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 zijn er geen kosten gemaakt voor bouw- en/of woonrijp werkzaamheden.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 97.585 aan overige kosten gemaakt.

Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente. Circa € 61.693 is besteed aan juridische kosten.

Tussentijdse winstneming:

Op basis van de POC-methode zou er in 2022 een tussentijdse winstneming plaatsgevonden moeten hebben van € 39.372. Gezien de onzekerheid over de eigendomssituatie is er voor gekozen om over 2022 géén tussentijdse winst te nemen.



6.23.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde (31-12-2036) is € 2.207.893 positief. Ten opzichte van vorig jaar is het (eind)resultaat verslechterd als gevolg van de (extra) juridische kosten en verwachte stijging van de overige kosten.

Tabel 6.46 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	75
Bw 01-01-2022	-1.509.505
gerealiseerde kosten	-97.998
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2023	-1.607.504
2023 en verder	
verwachte kosten	-2.226.196
verwachte opbrengsten	6.041.592
Eindwaarde	2.207.893



6.24 Complex 76 Herontwikkellocaties Nagele

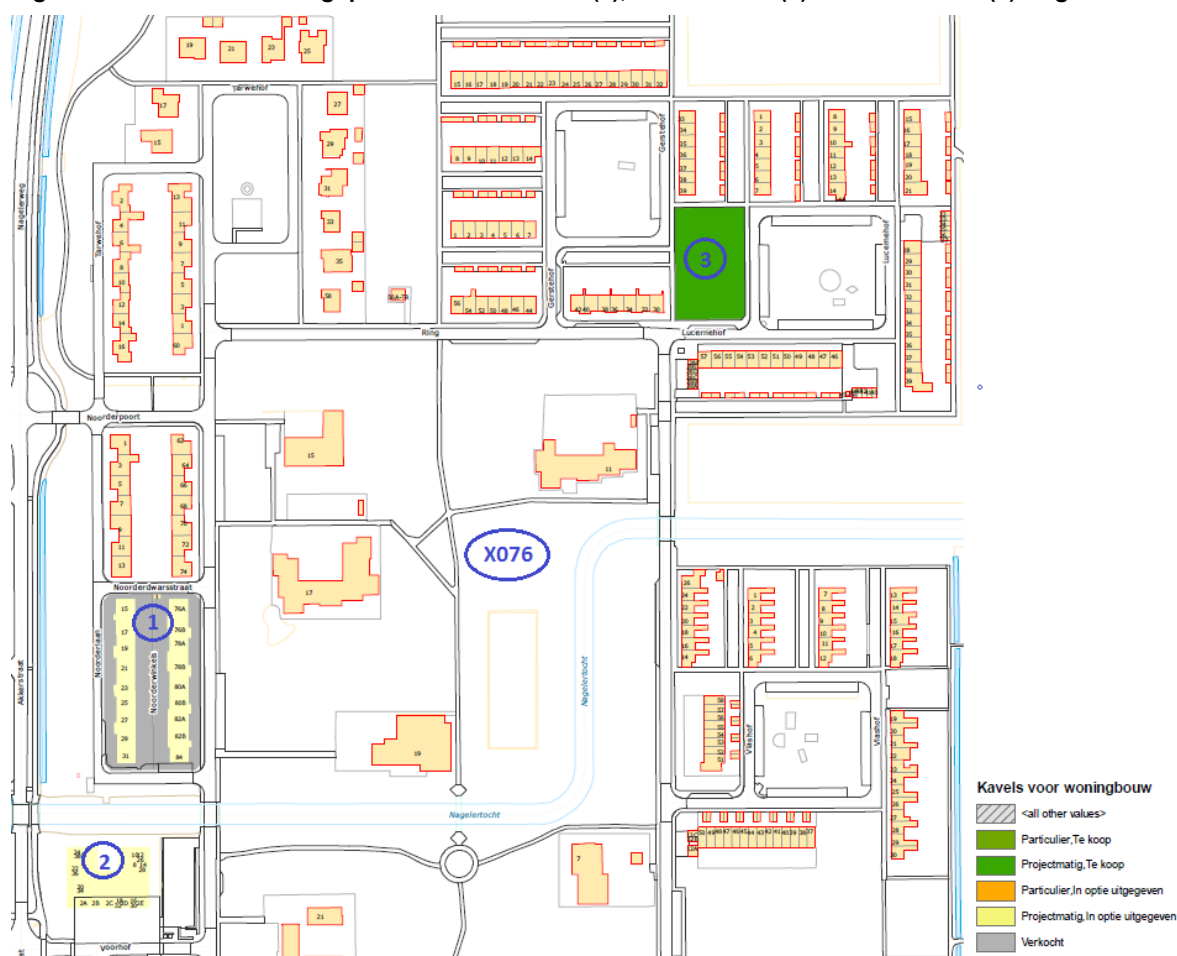
6.24.1 Algemeen

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 6.47 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen, appartementen en commerciële ruimten
Ligging	Noorderwinkels, Schokkererf en Lucernehof in Nagele
Omvang	± 0,83 ha.
Aantal	41 woningen, waarvan 18 appartementen, daarnaast 900 m ² aan commerciële ruimten.
Aantal nog te realiseren	5 woningen Lucernehof
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.26 Verkavelingsplan Noorderwinkels (1), Schokkererf (2) en Lucernehof (3) Nagele



6.24.2 Opbrengsten

1. Noorderwinkels:

De locatie Noorderwinkels is in 2020 verkocht.

2. Schokkererf:

Schokkererf is in 2020 verkocht.

3. Lucernehof

De locatie Lucernehof verwachten we in 2023 te verkopen. Op deze locatie is ruimte voor 5 levensloop(bestendige) woningen.

6.24.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 is de locatie Noorderwinkels voor circa € 25.262 woonrijp gemaakt.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 16.653 aan overige kosten gemaakt.

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

6.24.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 479.722 negatief. Het resultaat is nauwelijks tot niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Vorig jaar is er een aanvullende verliesvoorziening van € 179.423 getroffen.

De totale verliesvoorziening bedroeg € 479.261. Nu het (eind)resultaat met € 461 verslechterd is, is er in 2022 een aanvullende verliesvoorziening getroffen ter grootte van dit extra 'verlies'.

Tabel 6.48 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	76
Bw 01-01-2022	-630.893
gerealiseerde kosten	-41.915
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2023	-672.808
2023 en verder	
verwachte kosten	-76.914
verwachte opbrengsten	270.000
Eindwaarde	-479.722



6.25 Complex 81 Mariaschool Tollebeek

6.25.1 Algemeen

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

Tabel 6.49 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	31-12-2022
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.27 Verkavelingsplan Mariaschool Tollebeek



6.25.2 Opbrengsten

Op € 642 aan positieve rente na zijn er geen opbrengsten gegenereerd. Er zijn ook geen kavels meer.

6.25.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 zijn de laatste werkzaamheden uitgevoerd, zoals groenaanplant, voor circa € 14.042. Verder stond nog een balanspost open van € 19.477. Deze post is afgeboekt, waardoor er over 2022 een negatieve kostenpost voor het woonrijpmaken van € 5.436 ontstaat.

Overige kosten:

Naast de (negatieve) kosten voor het woonrijpmaken is er ook een negatieve kostenpost voor de overhead van circa € 544 aan overige kosten gemaakt.

Tussentijdse winstneming:

Per 31 december 2022 is de grondexploitatie van complex 81, Marischool in Tollebeek, afgesloten. Het eindresultaat in 2022 van € 72.826 is als (tussentijdse) winst genomen.

6.25.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Nu de grondexploitatie van complex 81 per 31 december 2022 is afgesloten, is het verwachte resultaat op eindwaarde is € 0. In totaal heeft complex 81 een positief resultaat van € 289.551 opgeleverd. Dit bedrag is in de afgelopen jaren middels tussentijdse winstnemingen aan de ARG toegevoegd.

Tabel 6.50 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	81
Bw 01-01-2022	66.205
gerealiseerde kosten	-66.847
gerealiseerde opbrengsten	642
Bw 01-01-2023	-0
2023 en verder	
verwachte kosten	-
verwachte opbrengsten	-
Eindwaarde	-0



6.26 Complex 82 Wellerwaard

6.26.1 Algemeen

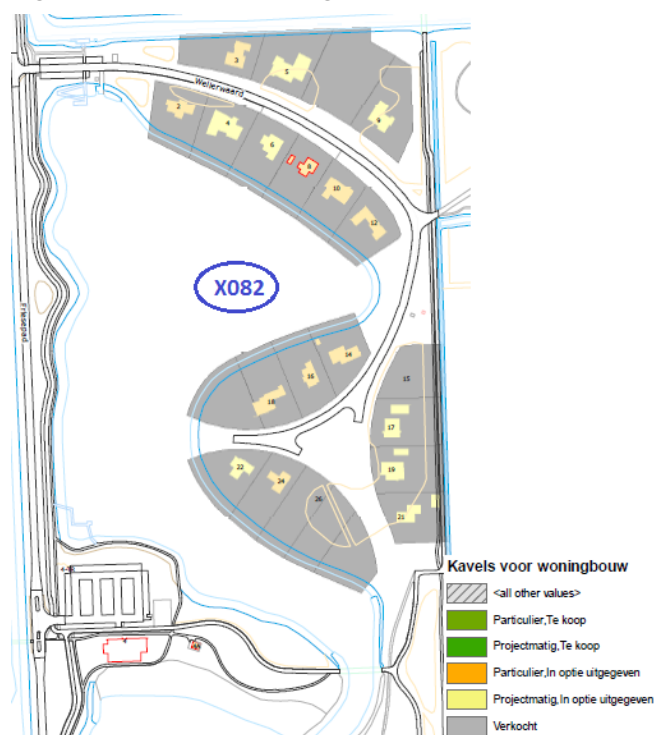
In 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor Wellerwaard. De Wellerwaard wordt gevormd door de Burchttocht fase 1 en 2, Burchtplas en De Terp.

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 6.51 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	niets meer
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.28 Verkavelingsplan Wellerwaard



6.26.2 Opbrengsten

In 2022 zijn conform de verwachting de laatste 2 woningbouwkavels en laatste 2 landgoederen in Wellerwaard verkocht voor een totaalbedrag van € 2.488.467. Wellerwaard is nu volledig (uit)verkocht. Verder is een bedrag van € 6.730 ontvangen voor de erfpacht van het restaurant.

6.26.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 zijn er zeer beperkt slechts € 179 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken van de locatie.

Overige kosten:

Naast de minimale kosten voor het woonrijpmaken zijn er circa € 209.932 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente. Een groot deel van de overige kosten (€ 158.765) betrof de verschuldigde BTW over de verkoop van beide landgoederen.

6.26.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 123.118 negatief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Dit komt vooral door de (onvoorziene) verschuldigde BTW inzake de verkoop van de laatste 2 landgoederen. In 2020 is er een verliesvoorziening van € 371.299 getroffen. In 2021 is een bedrag van € 358.352 vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitatie, waardoor er nog een verliesvoorziening van € 12.947 was. Nu het (eind)resultaat met € 110.171 verslechterd is, is er in 2022 weer een aanvullende verliesvoorziening getroffen ter grootte van dit (extra) verlies. De totale verliesvoorziening staat nu op € 123.118.

Tabel 6.52 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	82
Bw 01-01-2022	-1.682.813
gerealiseerde kosten	-210.937
gerealiseerde opbrengsten	2.495.197
Bw 01-01-2023	601.448
2023 en verder	
verwachte kosten	-761.175
verwachte opbrengsten	36.610
Eindwaarde	-123.118



6.27 Complex 84 Kerkstraat Luttelgeest

6.27.1 Algemeen

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

Tabel 6.53 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Kerkstraat, Luttelgeest-Noord
Omvang	± 0,55 ha.
Aantal	15 woningen
Aantal nog te realiseren	2 vrijstaande woningen
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.29 Verkavelingsplan Kerkstraat Luttelgeest



6.27.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er geen opbrengsten gegenereerd.

6.27.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 zijn er € 15.705 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken van de woningbouwlocatie.

Overige kosten:

Naast de kosten voor de sloop en het bouwrijpmaken zijn er circa € 14.280 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.27.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 36.681 negatief. In 2021 is er een verliesvoorziening getroffen van € 29.766, ter grootte van het geprognosticeerde verlies op eindwaarde. Het verlies lijkt nu iets groter te worden, waardoor er een aanvullende verliesvoorziening getroffen is van € 6.915. De totale verliesvoorziening is nu 36.681.

Tabel 6.54 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	84
Bw 01-01-2022	-55.114
gerealiseerde kosten	-29.986
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2023	-85.099
2023 en verder	
verwachte kosten	-165.016
verwachte opbrengsten	213.435
Eindwaarde	-36.681



6.28 Complex 85-1 De Stiepe Rutten

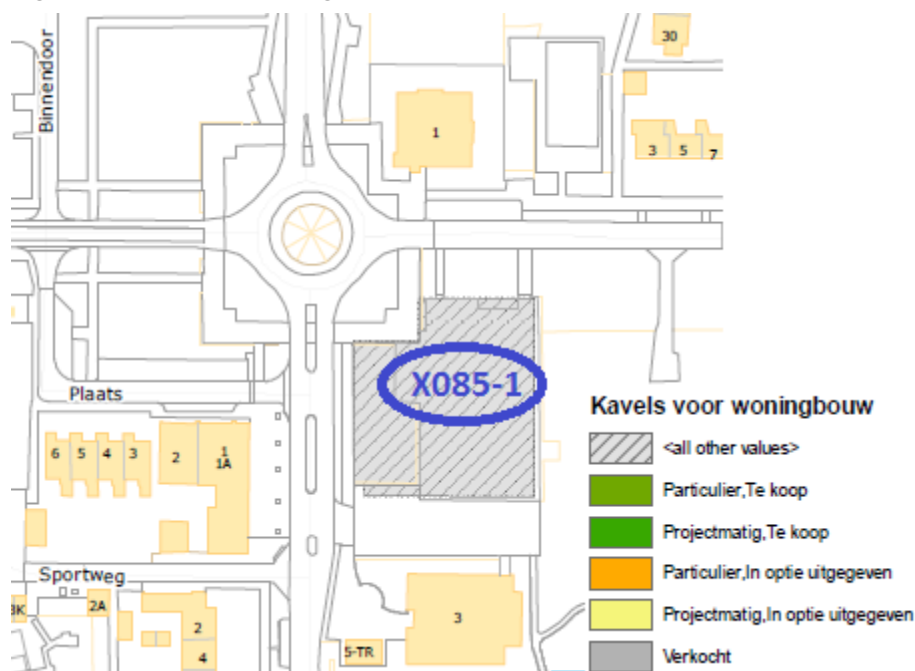
6.28.1 Algemeen

In januari 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie voor De Stiepe Rutten. Het voormalig dorps huis De Stiepe wordt herontwikkeld naar 19 appartementen.

Tabel 6.55 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Rutten, centrum
Omvang	± 0,18 ha.
Aantal	19 appartementen
Aantal nog te realiseren	0 appartementen
Looptijd	31-12-2024
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.30 Verkavelingsplan De Stiepe Rutten



6.28.2 Opbrengsten

In 2022 is conform de verwachting de locatie, ter grootte van 1.753 m², verkocht voor € 250.000. Er worden 19 appartementen gerealiseerd, waarvan 6 voor de sociale huursector.

6.28.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 zijn er € 47.537 aan sloopkosten gemaakt. Doordat er een grote(re) hoeveelheid asbest aangetroffen is, heeft de sloop enige vertraging opgelopen en vallen de kosten ook hoger uit dan begroot.

Overige kosten:

Naast de kosten voor de sloop van De Stiepe zijn er circa € 11.849 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.28.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 203.054 negatief. Bij de vaststelling van de grondexploitatie is er direct een verliesvoorziening getroffen van € 102.282, ter grootte van het geprognosticeerde verlies op eindwaarde. In 2021 is er een aanvullende verliesvoorziening getroffen van € 95.070, waardoor er in totaal een verliesvoorziening getroffen is van € 197.352. Nu blijkt dat het eindresultaat met circa € 5.703 is verslechterd ten opzichte van vorig jaar en daarom is er een aanvullende verliesvoorziening getroffen ter grootte van dit (extra) verlies. De totale verliesvoorziening bedraagt nu € 203.054.

Tabel 6.56 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	85-1
Bw 01-01-2022	-307.791
gerealiseerde kosten	-59.386
gerealiseerde opbrengsten	250.000
Bw 01-01-2023	-117.177
2023 en verder	
verwachte kosten	-85.877
verwachte opbrengsten	-
Eindwaarde	-203.054



6.29 Complex 85-2 Buitenom 1 Rutten

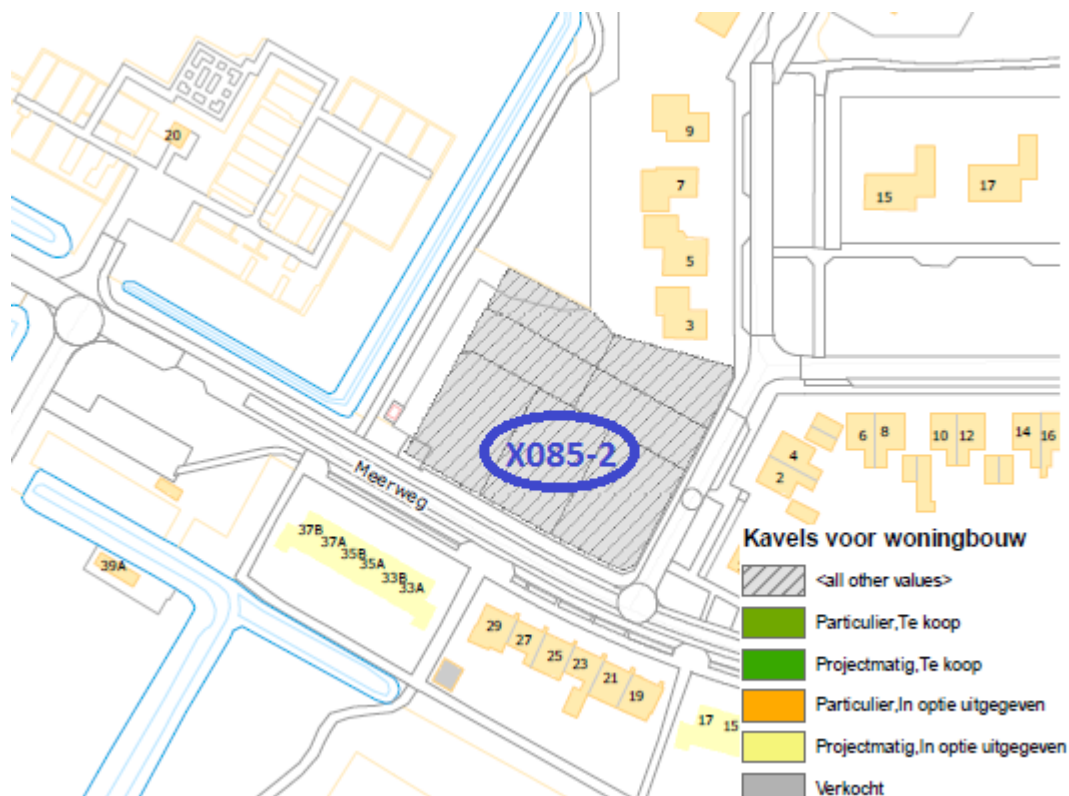
6.29.1 Algemeen

In november 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor de locatie aan Buitenom 1 Rutten. De voormalige locatie voor kinderopvang aan Buitenom 1 wordt herontwikkeld naar 7 woningen: 3 vrijstaand en 4 2[^]1 kapwoningen.

Tabel 6.57 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Rutten, west
Omvang	± 0,29 ha.
Aantal	7 woningen
Aantal nog te realiseren	7 woningen
Looptijd	31-12-2025
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.31 Verkavelingsplan Buitenom 1 Rutten



6.29.2 Opbrengsten

In 2022 zijn (nog) geen opbrengsten ontvangen. De eerste verkopen verwachten we in 2024.

6.29.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 zijn er zeer beperkt voor € 1.093 aan kosten voor het bouwrijpmaken gemaakt. In 2023 verwachten we de locatie verder bouwrijp te maken.

Overige kosten:

Naast de kosten voor bouwrijpmaken zijn er circa € 52.086 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.29.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 137.915 positief. Het resultaat op eindwaarde is verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van hogere nog te maken kosten voor het bouwrijpmaken en de bijbehorende civiele voorbereidingen.

Tabel 6.58 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	85-2
Bw 01-01-2022	-70.788
gerealiseerde kosten	-53.179
gerealiseerde opbrengsten	413
Bw 01-01-2023	-123.555
2023 en verder	
verwachte kosten	-176.526
verwachte opbrengsten	437.996
Eindwaarde	137.915



6.30 Complex 85-3 Buitenom 87 Rutten

6.30.1 Algemeen

In november 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie voor de locatie aan Buitenom 87 Rutten. De voormalige locatie van de Paulusschool aan Buitenom 87 wordt herontwikkeld naar 15 woningen: 3 vrijstaand en 12 2[^]1 kapwoningen.

Tabel 6.59 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Rutten, oost
Omvang	± 0,54 ha.
Aantal	15 woningen
Aantal nog te realiseren	15 woningen
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Redelijk risico ●

Figuur 6.32 Verkavelingsplan Buitenom 87 Rutten



6.30.2 Opbrengsten

In 2022 zijn (nog) geen opbrengsten ontvangen. De eerste verkopen verwachten we in 2024.

6.30.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 zijn er € 122.456 aan sloopkosten gemaakt. Doordat er een grote(re) hoeveelheid asbest aangetroffen is, heeft de sloop enige vertraging opgelopen en vallen de kosten ook hoger uit dan begroot. In 2023 zal worden gestart met het bouwrijpmaken van de locatie.

Overige kosten:

Naast de kosten voor de sloop van De Paulusschool zijn er circa € 78.306 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.30.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 6.686 positief. Het resultaat is verslechterd ten opzichte van het resultaat van vorig jaar. Dit wordt veroorzaakt doordat er een grote hoeveelheid (extra) asbest aangetroffen is, wat geleid heeft tot extra (onvoorziene) sloopkosten en de hogere nog te maken kosten voor het bouwrijpmaken en de bijbehorende civiele voorbereidingen.

Tabel 6.60 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	85-3
Bw 01-01-2022	-256.066
gerealiseerde kosten	-200.762
gerealiseerde opbrengsten	-
Bw 01-01-2023	-456.828
2023 en verder	
verwachte kosten	-397.999
verwachte opbrengsten	861.514
Eindwaarde	6.686



6.31 Complex 87 Marknesse fase 4

6.31.1 Algemeen

Marknesse fase 4 is de nieuwe uitbreiding voor woningbouw in Marknesse en biedt ruimte aan circa 114 woningen. Het plangebied grenst aan de oostkant van de Leemringweg. De grondexploitatie is 28 februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.61 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningbouw uitleglocatie
Ligging	Ten zuiden van Marknesse
Omvang	± 9 ha.
Aantal	Ca. 114 woningbouwkavels
Aantal nog te realiseren	114 woningbouwkavels
Looptijd	31-12-2028
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.33: Verkavelingsplan Marknesse fase 4



6.31.2 Opbrengsten

Er zijn nog geen woningbouwkavels verkocht. De eerste verkopen worden verwacht vanaf 2023. De verwachting is om 25 kavels in 2023 te verkopen voor een totaalbedrag van € 1.114.730. Wel is er een stukje grond verkocht ten behoeve van een transformatorstation.

6.31.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er circa € 766.886 aan kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. In 2023 verwachten we nog circa € 1,3 miljoen aan kosten te gaan maken vooral voor het voltooiën van het bouwrijpmaken.

Overige kosten:

Verder zijn er circa € 252.647 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.31.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 1.088.364 positief. Bij de vaststelling van de grondexploitatie was nog een positief resultaat van € 1.493.960 geprognosticeerd. Maar door hogere kostenstijgingen is het verwachte resultaat op eindwaarde circa € 400.000 minder.

Tabel 6.62 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	87
Bw 01-01-2022	-651.680
gerealiseerde kosten	-1.019.533
gerealiseerde opbrengsten	15.831
Bw 01-01-2023	-1.655.383
2023 en verder	
verwachte kosten	-4.314.444
verwachte opbrengsten	7.058.190
Eindwaarde	1.088.364



6.32 Complex 89 Camping Het Bosbad

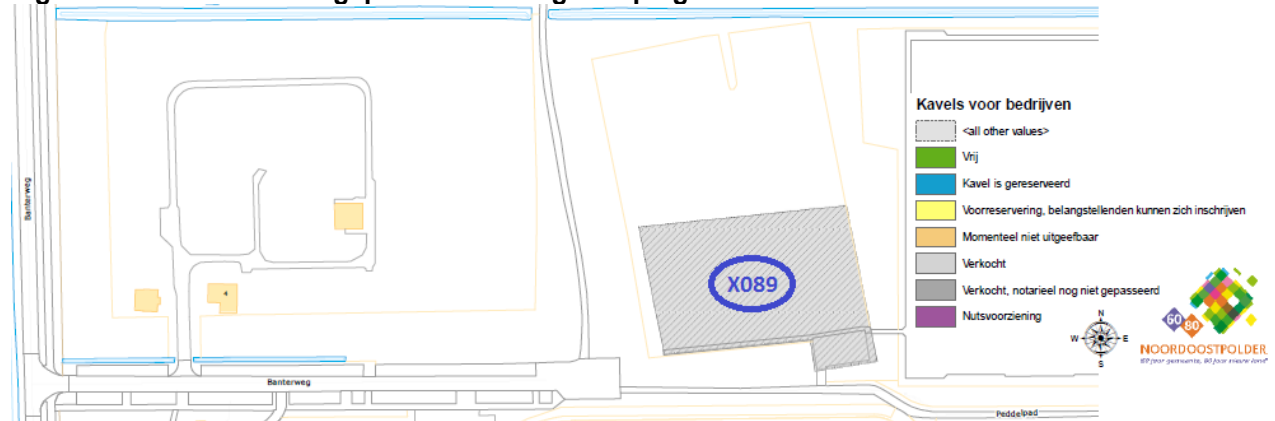
6.32.1 Algemeen

Complex 89 betreft de uitbreiding van Camping Het Bosbad in Emmeloord. Op het voormalige korfbalveld naast de huidige camping wordt met dit complex ruimte geboden voor de realisatie van 6 recreatiechalets. Het plangebied grenst aan de oostkant aan de bestaande camping. De grondexploitatie is 31 januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tabel 6.63 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Recreatieterrein
Ligging	Centrum-oost Emmeloord
Omvang	± 0,45 ha.
Aantal	4.275 m ² t.b.v. 6 recreatiechalets
Aantal nog te realiseren	0 m ²
Looptijd	31-12-2023
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.34: Verkavelingsplan Uitbreiding Camping Het Bosbad



6.32.2 Opbrengsten

In 2022 is de locatie ter grootte van circa 4.275 m² voor € 50.000 verkocht aan de toenmalige eigenaar van de naastgelegen Camping Het Bosbad.

6.32.3 Kosten

Bouw- en woonrijp maken:

In 2022 zijn er geen kosten voor het bouw- en woonrijpmaken gemaakt. In 2023 verwachten we een toegangspad aan te leggen voor een totaalbedrag van € 21.500.

Overige kosten:

Op € 36 na zijn er verder ook geen overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

6.32.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 2.910 positief. Bij de vaststelling van de grondexploitatie was nog een positief resultaat van € 1.320 geprognosticeerd. Er is in 2022 weinig gebeurd en er hebben zich geen veranderingen voorgedaan wat betreft nog te maken kosten en daarom is het eindresultaat nagenoeg gelijk gebleven.

Tabel 6.64 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	89
Bw 01-01-2022	-19.466
gerealiseerde kosten	-36
gerealiseerde opbrengsten	50.000
Bw 01-01-2023	30.498
2023 en verder	
verwachte kosten	-27.884
verwachte opbrengsten	296
Eindwaarde	2.910



6.33 Complex 155 Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg

6.33.1 Algemeen

Complex 155 is een complex dat in 2019 is vastgesteld. Complex 155 omvat de woningbouwlocatie aan de Jacob Bruintjesstraat in Kraggenburg. Het complex is opgedeeld in 2 fases, waarbij fase 1 direct in 2019 in de verkoop is gegaan en fase 2 in 2022 in verkoop is gebracht.

Tabel 6.65 Projectgegevens

PROJECTGEGEVENS	
Type project	Woningen
Ligging	Ten zuiden van Kraggenburg
Omvang	± 1,6 ha
Aantal	36 woningen
Aantal nog te realiseren	13 woningen
Looptijd	31-12-2026
Profiel	Beperkt risico ●

Figuur 6.35 Verkavelingsplan Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg



6.33.2 Opbrengsten

In 2022 zijn er 9 kavels verkocht voor een bedrag van circa € 596.550. De verwachting was dat we 4 kavels zouden uitgeven voor circa € 225.450. Verder is er nog een stukje grond verkocht ten behoeve van een transformatorstation. In 2023 verwachten we 7 kavels uit te geven voor € 528.445. De laatste 6 kavels verwachten we in 2024 te verkopen voor in totaal circa € 455.960.

6.33.3 Kosten

Bouw- en woonrijpmaken:

In 2022 is fase 1b bouwrijp gemaakt voor een bedrag van € 248.989. Verder zijn en nog circa € 22.824 aan kosten gemaakt voor het woonrijpmaken van fase 1a.

Overige kosten:

Naast de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn er circa € 50.941 aan overige kosten gemaakt. Onder overige kosten vallen plankosten, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU), tijdelijk beheer, overhead en rente.

Tussentijdse winstneming:

In 2022 is er wederom een tussentijdse winst genomen, dit maal van € 83.115. De totale tussentijdse winstneming is nu € 134.612.

6.33.4 Resultaat en meerjarenperspectief

Het verwachte resultaat op eindwaarde is € 219.765. Het resultaat is iets verslechterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de tussentijdse winstneming. Daartegenover staan hogere geraamde opbrengsten, waardoor het verschil beperkt blijft en het resultaat circa € 14.000 verslechterd is.

Tabel 6.66 Resultaat

Kosten, opbrengsten & resultaat	155
Bw 01-01-2022	-211.338
gerealiseerde kosten	-409.589
gerealiseerde opbrengsten	603.988
Bw 01-01-2023	-16.939
2023 en verder	
verwachte kosten	-761.767
verwachte opbrengsten	998.471
Eindwaarde	219.765



Bijlage 1

Overzicht alle grondexploitaties stand 31-12-2022

Complex	Complexnummer	Bestemming
Emmelhage fase 1	11A	woningbouw
Emmelhage fase 2A	11B	woningbouw
Emmelhage fase 2B	11C	woningbouw
Emmelhage fase 3B	11D	woningbouw
De Munt B	32	bedrijventerrein
Munt II fase 2	34	bedrijventerrein
Munt II fase 1	38	bedrijventerrein
Bedrijventerrein Ens Uitbreiding	40	bedrijventerrein
Bedrijventerein dorpen	41	bedrijventerrein
Bedrijventerrein Ens	42	bedrijventerrein
Bedrijventerrein Creil	43	bedrijventerrein
Bedrijventerrein Marknesse	46	bedrijventerrein
Centrumplan Emmeloord	50	centrum
Meldestraat Emmeloord	51	woningbouw en maatschappelijk
Luttelgeest fase 4	56	woningbouw
De Kaghe Espel	63	woningbouw
Ens woningbouw	65	woningbouw
Bant woningbouw fase 1	67-1	woningbouw
Bant woningbouw fase 2	67-2	woningbouw
Espel woningbouw	68	woningbouw
Creil woningbouw	71	woningbouw
Luttelgeest fase 3	72	woningbouw
Marknesse Zuid fase 3	75	woningbouw
Herontwikkellocaties Nagele	76	woningbouw
Walstraat Kraggenburg	77	woningbouw
Mariaschool Tollebeek	81	woningbouw
Wellerwaard	82	woningbouw & landgoederen
Kerkstraat Luttelgeest	84	woningbouw
De Stiepe Rutten	85-1	woningbouw
Buitenom 1 Rutten	85-2	woningbouw
Buitenom 87 Rutten	85-3	woningbouw
Marknesse Zuid fase 4	87	woningbouw
Camping Het Bosbad	89	recreatie
Jacob Bruintjesstraat Kraggenburg	155	woningbouw



Bijlage 2

Resultaten grondexploitatie stand 31-12-2022





Naam	Complex	BW 01-01-2023	EW	EW vorige heiz.	Verschuif	Verklaring verschil
Emmelhage fase 1	11A	176.576	73.809	72.119	1.690	Nagevoeg geen wijzigingen
Emmelhage fase 2A	11B	729.265	211.018	449.078	-238.060	Extra kosten woonrijpmaken (fietsbruggen en voetgangersbrug)
Emmelhage fase 2B	11C	1.139.291	1.133.204	1.203.303	-70.099	Tussentijdse winstneming, maar ook hogere opbrengsten
Emmelhage fase 3B	11D	-2.950.081	-436.844	-	-436.844	Nieuw complex
De Munt B	32	-10.187.741	17.876.968	15.260.935	2.616.033	Nieuwe (hogere) grondprijzen, meer opbrengsten
Munt II fase 2	34	-213.443	13.322	38.351	-25.029	Tussentijdse winstneming, maar ook hogere opbrengsten
Munt II fase 1	38	-2.842.382	74.259	-101.346	175.585	Nieuwe (hogere) grondprijzen, meer opbrengsten
Bedrijventerrein Ens uitbreiding	40	405.788	125.593	405.136	-279.543	Tussentijdse winstneming en minder kosten voor het bouwrijpmaken
Bedrijventerrein dorpen	41	17.855	291.491	636.597	-345.106	Tussentijdse winstneming
Bedrijventerrein Ens	42	81.079	25.021	76.721	-51.701	Weggeleite voorlopig niet verkopen, geen opbrengsten
Bedrijventerrein Creil	43	53.862	1.963	8.445	-6.481	Tussentijdse winstneming, maar ook hogere opbrengsten
Bedrijventerrein Marknesse	46	-450.608	625.351	679.202	-53.851	Tussentijdse winstneming
Centrumplan Emmeloord	50	-1.088.447	-3.138.605	-2.792.908	-345.696	Minder opbrengsten (uit verkoop CWI locatie en het niet verkopen van dagwinkels korte Achterzijde)
Mildestraat Emmeloord	51	175.580	406.574	409.209	-2.635	Nagevoeg geen wijzigingen
Luttelgeest fase 4	56	-988.935	252.147	82.057	170.091	Hogere geraamde opbrengsten
De Kaghe Espel	63	-143.707	25.341	82.197	-56.855	Hogere kostenstijging
Ens woningbouw	65	216.122	90.365	132.732	-42.367	Tussentijdse winstneming en kosten overhead naar boven bijgesteld
Bant woningbouw fase 1	67-1	82.672	-277.988	-320.956	42.968	Kosten overhead naar beneden bijgesteld
Bant woningbouw fase 2	67-2	223.491	141.573	521.551	-379.978	Tussentijdse winstneming
Espel woningbouw	68	-5.845	834.921	475.955	358.966	Programma gewijzigd van agrarisch naar wonen: ca. € 1,5 mln. kosten en € 1,7 mln. opbrengsten
Creil woningbouw	71	666.987	273.494	406.293	-132.798	Tussentijdse winstneming
Luttelgeest fase 3	72	251.221	53.373	55.185	-1.812	Nagevoeg geen wijzigingen
Marknesse Zuid fase 3	75	-1.607.504	2.207.893	2.557.813	-349.920	Kosten overhead naar boven bijgesteld
Herontwikkellocaties Nagele	76	-672.808	-479.722	-479.261	-461	Nagevoeg geen wijzigingen
Mariaschool Tollebeek	81	-	-	27.801	-27.801	Afgesloten per 31-12-2022
Wellerwaard	82	601.448	-123.118	-12.947	-110.171	Omzetbelasting (BTW) inzake levering 2 landgoederen
Kerkstraat Luttelgeest	84	-85.099	-36.681	-29.766	-6.915	Nagevoeg geen wijzigingen
De Stiepe Rutton	85-1	-117.177	-203.054	-197.352	-5.703	Nagevoeg geen wijzigingen
Buitenom 1 Rutton	85-2	-123.555	137.915	200.448	-62.533	Kosten bouwrijpmaken, VTU en overhead iets naar boven bijgesteld
Buitenom 87 Rutton	85-3	-456.828	6.686	50.002	-43.316	Extra kosten sloop en kosten bouwrijpmaken, VTU en overhead naar boven bijgesteld
Marknesse Zuid fase 4	87	-1.655.383	1.088.364	-	1.088.364	Nieuw complex
Camping Het Bosbad	89	30.498	2.910	-	2.910	Nieuw complex
Jacob Bruinjesstraat Kraggenburg	155	-16.939	219.765	234.046	-14.281	Tussentijdse winstneming en hogere geraamde opbrengsten
Totaal		-18.754.745	21.497.289	20.130.642	1.366.647	



Bijlage 3

Overzicht getroffen voorzieningen stand 31-12-2022

Overzicht verliesvoorzieningen	Complexnummer	Voorziening 1-1-2022 in €	Vormen voorziening in €	Vrijval voorziening in €	Voorziening 31-12-2022 in €
Emmelhage fase 3B	11D	-	436.844	-	436.844
De Munt II fase 1	38	101.346	-	101.346	-
Centrumplan Emmeloord	50	2.792.908	345.696	-	3.138.605
Bant Zuidoost fase 1	67-1	320.956	-	42.968	277.988
Herontwikkellocaties Nagele	76	479.261	461	-	479.722
Wellerwaard	82	12.947	110.171	-	123.118
Kerkstraat Luttelgeest	84	29.766	6.915	-	36.681
De Stiepe Rutten	85-1	197.352	5.703	-	203.054
Totaal		3.934.535	905.790	144.313	4.696.012



Bijlage 4

Verloop Algemene Reserve Grondexploitaties stand 31-12-2022

Toelichting	Bedrag	Omschrijving boeking
Beginbalans 2022	€ 34.307.669	
Complex 11 Emmelhage fase C	464.744	Tussentijdse winstneming X011C
Complex 32 De Munt B	26.153	Tussentijdse winstneming X032
Complex 34 De Munt II fase 2	254.046	Tussentijdse winstneming X034
Complex 38 De Munt II fase 1	191.847	Tussentijdse winstneming X038
Complex 40 Uitbr. Bedrijventerrein Ens	565.547	Tussentijdse winstneming X040
Complex 41 Bedrijventerrein Dorpen	374.732	Tussentijdse winstneming X041
Complex 43 Bedrijventerrein Creil	32.409	Tussentijdse winstneming X043
Complex 46 Bedrijventerrein Marknesse	203.080	Tussentijdse winstneming X046
Complex 51 Meldestraat Emmeloord	18.032	Tussentijdse winstneming X051
Complex 65 Ens-Oost	10.945	Tussentijdse winstneming X065
Complex 67-2 Bant fase 2	361.774	Tussentijdse winstneming X067-2
Complex 71 Creil Oost	121.616	Tussentijdse winstneming X071
Complex 72 Luttelgeest fase 3	726	Tussentijdse winstneming X072
Complex 81 Mariaschool Tollebeek	72.826	Tussentijdse winstneming X081
Complex 155 Kraggenburg fase 1	83.115	Tussentijdse winstneming X155
Complex 38 De Munt II fase 1	101.346	Vrijval verliesvoorziening X038
Complex 67-1 Bant fase 1	42.968	Vrijval verliesvoorziening X067-1
Exploitatiesaldo 2022 DR JC	10.409	T070 Dr. Jansencentrum
Subtotaal toevoegingen	2.936.315	
Complex 11 Emmelhage fase A	-45.855	(Cor.) tussentijdse winstneming X011A
Complex 11 Emmelhage fase B	-200.505	(Cor.) tussentijdse winstneming X011B
Complex 11 Emmelhage fase D	-436.844	Verliesvoorziening X011D
Complex 42 Bedrijventerrein Ens	-49.136	(Cor.) tussentijdse winstneming X042
Complex 50 Centrum plan Emmeloord	-345.696	Verliesvoorziening X050
Complex 68 Espel	-198.552	(Cor.) tussentijdse winstneming X068
Complex 76 inbreidinglocaties Nagele	-461	Verliesvoorziening X076
Complex 82 Wellerwaard	-110.171	Verliesvoorziening X082
Complex 84 Kerkstraat Luttelgeest	-6.915	Verliesvoorziening X084
Complex 85-1 De Stiepe Rутten	-5.703	Verliesvoorziening X085-1
MFA Rутten	-60.512	F1813 sportweg Rутten (MFA)
Herstr verbetering wijken en dorpen	-4.300	H1902 Verbeteren wijken en dorpen
Herplant agv effecten Essentaksterft	-32.858	H1904 Herplant Essentaksterfte
Oudeweg Marknesse aanpassen	-50.570	H2107 Oudeweg Marknesse
Onderzktst verw perc oud Espelerweg	-11.250	H2116 Perceel oude Espel
Boulevard Leemkade Kraggenburg	-25.834	H2117 Boulevard Leemkade K'burg
Mutaties reserves	-15.750.000	P196 Overboeking conform Perspectiefnota
vennootschapsbelasting	-378.002	P200 VPB 2021
Openb ruimte Centrum plan E'oord	-91.254	T055 Centrumplan Emmeloord
Revitalisering bedrijventerreinen	-22.013	V032 Bedrijventerrein constructieweg
Subtotaal onttrekkingen	-17.826.431	
Eindbalans 31-12-2022	€ 19.417.554	



Bijlage 5

Onttrekkingen, (toekomstige) claims en risicobuffers Algemene Reserve Grondexploitaties

Algemene Reserve Grondexploitaties	
Stand per 1-1-2023	€ 19.417.554
Geraamde onttrekkingen 2023	€ -5.325.541
Geraamde onttrekkingen 2024-2027	€ -1.310.000
Totale onttrekkingen	€ -6.635.541
Tussentotaal	€ 12.782.013
Toekomstige claims 2024-2027	
Planschattingsresidu Centrumplan	€ -1.193.602
Herstructureringsgelden (woonvisie)	€ -619.009
Infrastructurele voorzieningen	€ -30.116
Verkeersmaatregelen Marknesse (2e brug)	€ -106.717
Totale toekomstige claims	€ -1.949.444
Benodigde risicobuffers	
Vereiste Weerstandscapaciteit BIE (Monte Carlo)	€ -1.168.868
Risicobuffer gronden in exploitatie BIE	€ -2.813.212
Risicobuffer MVA (strategische gronden)	€ -2.435.844
Totale benodigde risicobuffer	€ -6.417.924
Vrije ruimte binnen de ARG	€ 4.414.645

