

## **Memo**

Kenmerk : 3266885  
Aan : College van burgemeester en wethouders  
Van : Niels van Genderen / Gerjan Kamphuis  
Datum : 4 februari 2025  
Onderwerp : Uitgangspuntennotitie en parameteradvies MPG 2025  
Afschriften voor : Financiën

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Voor de herziening grondexploitaties 2025 wordt de peildatum 1 januari 2025 gehanteerd. De resultaten van de herziening worden uitgewerkt in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 (MPG 2025). De uitkomsten van de herziening worden vertaald in de Jaarrekening 2024. De gehanteerde uitgangspunten en parameters voor de herziening zijn in deze notitie uiteengezet.

### **1. Algemene uitgangspunten**

De actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2025 betreft een reguliere herziening voor bouwgronden in exploitatie waarvoor geen grote planwijzigingen aan de orde zijn. Hierin zijn de gerealiseerde kosten en opbrengsten over 2024 verwerkt en worden de resultaten voor actieve grondexploitaties (grex) bepaald aan de hand van de geactualiseerde parameters en grondprijzen. De uitkomsten en mutaties worden nader toegelicht in het MPG 2025.

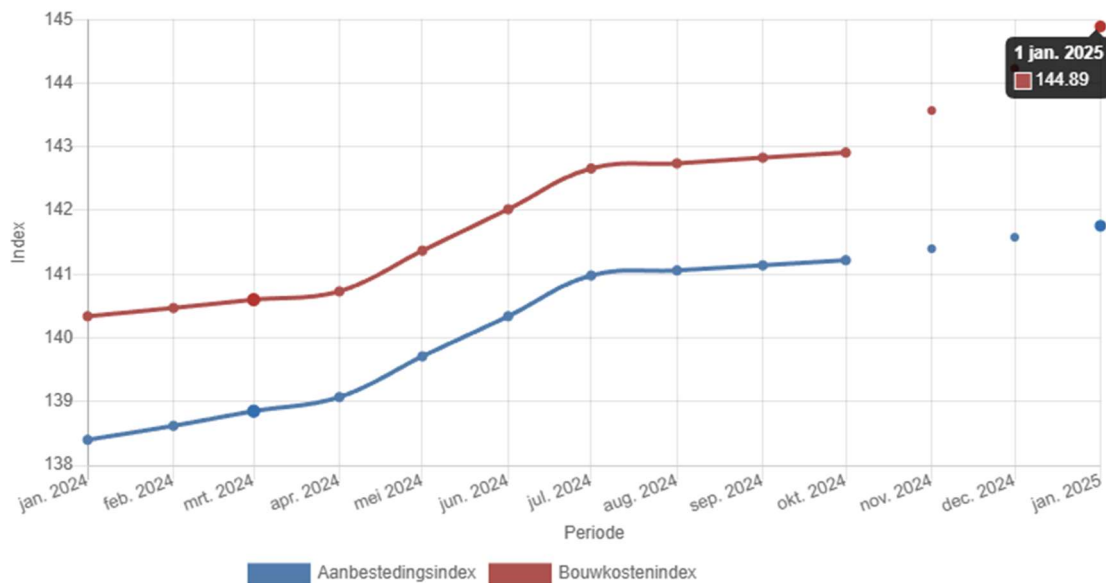
### **2. Parameters**

De grondexploitaties worden geactualiseerd aan de hand van de volgende parameters:

- Boekwaarde: 31-12-2024
- Prijspeil en NCW: 1-1-2025
- Prijsindex 2024: 4,55% (cf. Bouwkostenkompas) d.d. 7-1-2025
- Discontovoet: 2,0% (cf. BBV)
- Rekenrente: 1,5% (cf. programmabegroting 2025)

#### Prijsindex 2024

Ten aanzien van de civieltechnische kosten is rekening gehouden met de werkelijke prijsstijging over 2024. De indexering is gebaseerd op cijfers voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) van het Bouwkostenkompas en bedraagt 4,55% (144,89-140,34). Met dit percentage worden de nominale kosten in de grondexploitaties voor het bouw- en woonrijp maken geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2025, evenals de nog te maken plan- en VTU-kosten.



Bron: Bouwkostenindex d.d. 7-1-2025

### Rekenrente

De rekenrente is conform de geldende BBV-regels bepaald op 1,5% (Programmabegroting 2025, paragraaf financiering). Voor 2024 bedroeg de rekenrente 2,2%. De rente wordt toegerekend over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende boekjaar.

### Discontovoet

De discontovoet is conform de BBV-regelgeving gelijkgesteld aan het maximaal meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor inflatie (2,0%). De discontovoet is ongewijzigd ten opzichte van de vorige herziening.

### Kosten- en opbrengstenstijging

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling stelt jaarlijks haar Outlook Grondexploitaties op. De Outlook Grondexploitaties biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitaties. De volgende parameters voor kosten- en opbrengstenstijging zijn gehanteerd voor de herziening per 1-1-2025 en zijn gebaseerd op de Outlook Grondexploitaties 2025. De percentages voor de opbrengsten- en kostenstijgingen zijn gebaseerd op het gemiddelde binnen de bandbreedte van Metafoor RO.

Parameters grondexploitatie per 1-1-2025	2025	2026	2027	2028 e.v.
<b>Opbrengstenstijging</b>				
Woningbouw betaalbaar	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Woningbouw vrije sector	9,0%	6,0%	6,0%	2,0%
Maatschappelijk vastgoed	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%
Bedrijventerreinen / kantoren	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Parameters grondexploitatie per 1-1-2025	2025	2026	2027	2028 e.v.
<b>Kostenstijging</b>				
Verwervingskosten	5,5%	4,0%	4,0%	2,0%
Grond, weg en waterbouw (GWV)	4,5%	3,5%	3,5%	2,0%
Plankosten en VTU	5,5%	3,5%	3,5%	2,0%
<b>Overige parameters</b>				
Discontovoet (netto contant maken)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rekenrente kosten/opbrengsten	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

**Tabel 1: parameters grondexploitatie**

*Uitzonderingen opbrengstenstijging:*

Daar waar er al prijsafspraken gemaakt zijn en/of overeenkomsten getekend zijn, is er géén opbrengstenstijging doorgevoerd voor die betreffende verkopen. Dit geldt voor:

- Gronduitgifte op Noord III aan TenneT en Enexis
- Gronduitgifte in Nieuwveense Landen voor deelgebieden
  - Parkwonen 3/4/5
  - Boshoven (CPO MeppelerMarke, CPO Duurzaam Ontwerpen en Bouwen in Boshoven en CPO Erve Bosco)

Grondexploitatiekosten:

*Verwerving/grondaankopen*

De kostenontwikkeling voor grondverwervingen zal op de lange termijn grotendeels vergelijkbaar zijn met de gemiddelde opbrengstontwikkeling van woningbouwgrond, te weten 5,5% in 2025, 4,0% in 2026 en 2027 en vanaf 2028 2,0%.

*Grond, weg en waterbouw*

Krapte aan personeel, hogere loonkosten, leveringsproblemen en stikstofproblematiek zorgt op korte termijn voor een kostenstijging van 4,5% (2025), welke op de middellange termijn weer afvlakt naar gemiddeld 2,0% per jaar.

### Plankosten en VTU

De grote hoeveelheid plannen die tot uitvoering wordt gebracht, zorgt voor krapte op de arbeidsmarkt. Hoge inflatie leidt verder tot hogere lonen, waardoor de plankosten en VTU-kosten de komende jaren harder zullen stijgen dan het langjarige inflatiegemiddelde van 2,0%. Voor 2025 hanteren wij 5,5% kostenstijging en voor 2026 en 2027 3,5% kostenstijging.

### 3. Grondprijzen

Voor de grondexploitaties gaan wij uit van marktconforme prijzen die jaarlijks extern worden getoetst. Voor de grondprijzen in de grondexploitaties wordt de lijn gevolgd uit het uitgebrachte grondprijsadvies, zoals dit is vastgelegd in de Grondprijzennota 2025.

<b>Woningbouwcategorie sociaal</b>	
<i>Type woning</i>	<i>Vaste kavelprijs</i>
Eénsgezins, onder aftoppingsgrens	€ 18.350
Eénsgezins, boven aftoppingsgrens	€ 22.500
Meergezins, appartement	€ 17.500
<b>Vrije sector woningbouw Nieuwveense Landen</b>	
<i>VON Prijzen woning incl. BTW</i>	<i>Grondprijs per m<sup>2</sup></i>
tot € 350.000	€ 285,- tot € 335,-
€ 350.000 tot € 450.000	€ 290,- tot € 340,-
€ 450.000 tot € 600.000	€ 300,- tot € 350,-
vanaf € 600.000	€ 310,- tot € 360,-
Kavels vanaf 700 m <sup>2</sup>	€ 185,- tot € 215,-
<b>Vrije sector woningbouw Danninge Erve Zuid II</b>	
<i>VON Prijzen woning incl. BTW</i>	<i>Grondprijs per m<sup>2</sup></i>
tot € 350.000	€ 260,- tot € 310,-
€ 350.000 tot € 450.000	€ 265,- tot € 315,-
€ 450.000 tot € 600.000	€ 275,- tot € 325,-
vanaf € 600.000	€ 290,- tot € 340,-
Kavels vanaf 700 m <sup>2</sup>	€ 175,- tot € 205,-

**Tabel 2: kavel- en grondprijzen bouwgronden met woonbestemming (per m<sup>2</sup> excl. BTW)**

Voor het bepalen van de grondprijzen maken we gebruik van bandbreedtes. Afhankelijk van locatie specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte. Om de opbrengsten te ramen in de herzieningen gaan we in de basis uit van de onderkant van de bandbreedte van de nog te verkopen kavels. Indien er optie- of verkoopovereenkomsten gesloten zijn, dan hanteren we de overeengekomen prijs (zonder opbrengstenstijging).

Binnen de gemeente Meppel zijn verschillen zichtbaar in de woningprijzen. In Nijeveen liggen de transactieprizen gemiddeld lager dan in Meppel. Bij gelijke bouwkosten leidt dit tot een lagere grondwaarde. Om die reden worden aparte grondprijzen gehanteerd voor woningbouw kavels in Nijeveen en Meppel.

Voor de Kop van Noordpoort wordt momenteel gewerkt aan de aanpassing van het plangebied waarbij met name ingezet zal worden op wonen. De woningtypologieën in het transformatiegebied lopen dusdanig uiteen dat voor de eventuele gemeentelijke gronduitgifte van bouwrijpe gronden voor wonen een taxatie wordt geadviseerd.

In de Grondprijzennota 2025 stijgen de grondprijzen voor bedrijventerreinen ten opzichte van 2024. Er is veel vraag naar gronden voor bedrijfsgebouwen, maar het aanbod blijft achter. De onbalans tussen vraag en aanbod resulteert in stijgende huur- en koopprijzen voor bedrijfsruimten en daarmee een hogere grondwaarde.

<b>Bedrijfskavels</b>	
<i>Bedrijventerrein</i>	<i>Grondprijs per m<sup>2</sup></i>
Noord III	€ 160,- tot € 200,-
Noord IV	€ 160,- tot € 200,-
Oevers D	€ 160,- tot € 200,-
Oevers E	€ 125,- tot € 165,-
Werkkavels Bremenbergweg	€ 125,- tot € 165,-

**Tabel 3: grondprijzen bouwgronden met bedrijfsbestemming (per m<sup>2</sup> excl. BTW)**

#### **4. Risicoanalyse**

Per grondexploitatie zullen ook dit jaar de project specifieke kansen en bedreigingen apart in beeld worden gebracht. Daarnaast worden de macro-economische risico's ingeschat. Het totaalbeeld daarvan wordt samengevat in een risicorapportage, waarin de risico's worden gekwantificeerd per project als voor het totaal aan projecten (lees ook: grondexploitaties).

#### **5. Grondexploitaties bedrijventerreinen**

##### *Oevers D*

Oevers D is een 'nat' bedrijventerrein dat is gelegen aan diep vaarwater met kadevoorzieningen. Oevers D is een Publiek-Private Samenwerking (PPS) tussen de gemeente Meppel, Royal Haskoning en KWS die vorig jaar met 2 jaar is verlengd tot en met 31 december 2025.

Gezien de ontwikkelingen rondom stikstof en het ontbreken van stroom (groot verbruik) is het niet waarschijnlijk dat alle gronden voor het eind van de looptijd van de PPS zijn verkocht. De grondexploitatie heeft daarom een langere looptijd tot en met 31 december 2029.

Op advies van Stec Groep is de bandbreedte van de grondprijs opgehoogd van € 120 tot € 145 per m<sup>2</sup> naar € 160 tot € 200 per m<sup>2</sup>. De verhoging komt vooral doordat waterontsloten bedrijfskavels aan kwalitatief vaarwater schaars zijn, zeker in de regio. Verder is op Oevers D een hoge milieucategorie (t/m 5.1) toegestaan, wat een hogere grondprijs vertegenwoordigt.

### *Oevers E*

Oevers E is de laatste uitbreiding van het areaal bedrijventerrein dat grenst aan het centrum van Meppel. Op Oevers E is nog ca. 1 ha. grond beschikbaar. Op Oevers E is het mogelijk om een bedrijfswoning bij het bedrijfspand te realiseren. De bandbreedte van de grondprijs is opgehoogd van € 120 tot € 145 per m<sup>2</sup> naar € 125 tot € 165 per m<sup>2</sup>. Waarbij de kavels waar wonen toegestaan wordt aan de bovenkant van de bandbreedte worden weggezet.

### *Noord III/IV*

Noord III/IV, ten noorden van Meppel, omvat in totaal circa 31,6 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein. Per 1 januari 2025 wordt de grondexploitatie Noord III/IV (administratief) gesplitst in 2 afzonderlijke grondexploitaties, te weten Noord III en Noord IV.

Voor Noord III ligt er een vastgesteld Omgevingsplan en is het de verwachting dat de grondexploitatie binnen 8 jaar afgerond wordt, de looptijd wordt vastgesteld op 31 december 2032. In 2025 staat de eerste verkoop gepland. Er wordt ca. 3,5 ha. verkocht aan TenneT en Enexis ten behoeve van een stroomverdeelstation. De overige 13,7 ha. verwachten in de periode 2026 t/m 2031 te verkopen, wat neerkomt op ca. 2,3 ha. per jaar.

Voor Noord IV wordt er momenteel gewerkt aan een wijziging van het Omgevingsplan om zo een bedrijventerrein planologisch mogelijk te maken. Zodra de plannen rondom bedrijventerrein Noord IV concreet zijn, zal de grondexploitatie voor Noord IV geactualiseerd worden. De looptijd van de huidige grondexploitatie stellen we voorzichtigheidshalve vast op 13 jaar, gelijk aan de termijn die vorig jaar bij de behandeling van het MPG 2024 is vastgesteld. Waarbij we na de 10-jaars termijn geen opbrengstenstijging toerekenen. Vanaf 2032 (nadat Noord III naar verwachting is afgerond) verwachten we de eerste grondverkoop. De verwachting is dat de huidige beschikbare 13,1 ha. in 6 jaar verkocht wordt, wat neerkomt op bijna 2,2 ha. per jaar.

De bandbreedte van de grondprijs voor zowel Noord III als Noord IV is opgehoogd van € 135 tot € 160 per m<sup>2</sup> naar € 160 tot € 200 per m<sup>2</sup>. Waarbij de zichtlocaties aan de A32 aan de bovenkant van de bandbreedte kunnen worden weggezet.

## **6. Grondexploitaties Wonen**

### *Danninge Erve Zuid fase II*

In 2025 volgt een herverkaveling voor deelgebied 3, het meest oostelijk gelegen deel van het plangebied. De oorspronkelijke verkaveling dateert uit 2011/2012. De vraag naar goedkopere woningbouw is groot en daar is de huidige verkaveling onvoldoende in voorzien. In 2022 is de herverkaveling uitgewerkt en door het college vastgesteld. Een planologische procedure volgt in 2025. Bij de herziening 2025 wordt hier nog geen rekening mee gehouden. In de loop van 2025 wordt een geactualiseerde grondexploitatie ter vaststelling door de raad aangeboden.

### *Kop van Noordpoort*

In 2025 volgt een herverkaveling voor de gemeentelijke grondexploitatie binnen het transformatiegebied Noordpoort. Het omgevingsplan wordt aangepast naar een volledig woongebied en een gewijzigd programma.

### *Nieuwveense Landen*

Voor de herziening van de grondexploitaties wordt jaarlijks de complexwaarde van de gronden Nieuwveense Landen bepaald. De complexwaarde is in 2023 vastgesteld op € 24 per m<sup>2</sup> en deze is in 2024 gehandhaafd. In 2024 zijn onderhandelingen gevoerd over grondaankopen en in de nog te sluiten overeenkomsten is de complexwaarde van € 24 per m<sup>2</sup> overeengekomen. Per 2025 hoeven er nagenoeg geen nieuwe onderhandelingen plaats te vinden over aan te kopen gronden, vandaar dat de complexwaarde van de gronden Nieuwveense Landen op € 24 per m<sup>2</sup> is blijven staan.

In project Nieuwveense Landen wordt de grondexploitatie voor een aantal deelgebieden inhoudelijk herzien. Zo is bijvoorbeeld de verkoop van de gronden t.b.v. de Small Villa's in Boshoven naar voren gehaald, evenals de verkoop van grond t.b.v. Het Gastenhuis in Centrumwonen 2. In Parkwonen 3/4/5 is de uitgifte van fase 1 vertraagd, vooral door de problemen rondom de netcongestie en het (niet tijdig kunnen) leveren van transformatorstations en de aansluiting op het stroomnet. Fase 1 van Parkwonen 3/4/5 wordt nu in Q2 van 2025 overgedragen. De fasering van de grondexploitaties wordt hierop aangepast.

In de huidige grondexploitatie van Nieuwveense Landen is deelgebied Broeklanden 3 opgenomen als een nog te verwerven en ontwikkelen gebied. De gronden zijn echter (grotendeels) in eigendom van een projectontwikkelaar, waar de afgelopen jaren veelvuldig overleg mee is gevoerd. De grondeigenaar doet een beroep op zelfrealisatie en er zijn afspraken gemaakt over o.a. het bouwprogramma, de openbare ruimte en de exploitatiebijdrage. De anterieure overeenkomst ligt klaar ter ondertekening, maar deze is per 31 december 2024 nog niet getekend. Alle seinen staan wel op groen en daarom wordt voorgesteld om deelgebied Broeklanden 3 niet

langer meer als actieve locatie te beschouwen, maar als faciliterend. Dit houdt in dat alle (nog te maken) kosten, met uitzondering van enkele plankosten en VTU, komen te vervallen. Daartegenover staat dat er ook geen inkomsten uit kavelverkoop meer zijn voor dit gebied. De overeengekomen exploitatiebijdrage (vergoeding naar rato van al gemaakte en nog te maken kosten voor de hoofdinfrastructuur) brengen we ten gunste van deelgebied Broeklanden 3 conform de systematiek zoals deze bij Broeklanden 2+5 (Weideblick) is toegepast. Waarbij de ontwikkelaar na notariële overdracht van de bouwkafeel(s) aan de eindgebruiker voor iedere woning, een evenredig deel van de exploitatiebijdrage geïndexeerd met een percentage van 3,0% per jaar voor het eerst op 1 januari 2025 betaald.

### **7. Afsluiten grondexploitaties**

Wij stellen voor de grondexploitatie van bedrijventerrein Blankenstein af te sluiten. Nagenoeg alle werkzaamheden zijn afgerond. Voor de laatste civiele en cultuurtechnische werkzaamheden wordt voorgesteld om bij de vaststelling van het MPG 2025 een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 40.000. Deze kosten waren anders ten laste van de grondexploitatie gekomen.