



Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2026 (MPG 2026)

12 maart 2026



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Actuele ontwikkelingen	4
1. Actualisatie grondexploitaties	4
2. Overzicht en verloop boekwaarde	5
3. Af te sluiten grondexploitaties.....	6
4. Tussentijdse winstneming.....	7
5. Voorzieningen	8
6. Begrotingswijziging 2025.....	8
7. Risicoprofiel grondexploitaties.....	8
8. Prognoses gronduitgifte.....	9
2. Bouwgronden in exploitatie woningbouw	11
1. Danninge Erve.....	11
2. Nieuwveense Landen Fase 1	12
3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties	14
1. Kop van Noordpoort	14
4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerrein	16
1. Noord III.....	16
2. Noord IV.....	17
3. Oevers D.....	18
4. Oevers E.....	19



Inleiding

Doel meerjarenperspectief

In dit Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) zijn alle grondexploitaties van de gemeente Meppel samengevoegd en geactualiseerd per 1 januari 2026. De belangrijkste doelstelling van het MPG is om een doorkijk te geven in de financiële ontwikkelingen van de grondexploitaties voor de komende jaren.

Aan de hand van de uitkomsten van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties worden de voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties opnieuw vastgesteld en wordt de hoogte van de (tussentijdse) winstnemingen voor grondexploitaties met een positieve resultaatprognose bepaald.

In het kader van de beheersing van het risicoprofiel van de grondexploitaties maakt een risicoanalyse wederom onderdeel uit van de jaarlijkse herziening. In de jaarstukken van de gemeente Meppel is het gevoerde grondbeleid verantwoord.

Stand van zaken

Per 1 januari 2026 heeft de gemeente Meppel 7 actieve grondexploitaties, oftewel 'bouwgronden in exploitatie' (BIE), zijnde:

- Noord III;
- Noord IV;
- Oevers D;
- Oevers E;
- Kop van Noordpoort;
- Danninge Erve;
- Nieuwveense Landen (bestaande uit 10 deelgrondexploitaties).

Leeswijzer

In het eerste deel van het MPG worden de actuele ontwikkelingen in de grondexploitaties op totaalniveau gepresenteerd. In het tweede deel van deze rapportage wordt per project een toelichting gegeven op het verloop van de grondexploitatie aan de hand van de volgende onderdelen: projectbeschrijving, voortgang, risico's en financiën. Daarbij wordt in afzonderlijke hoofdstukken ingegaan op uitleglocaties voor woningbouw, de binnenstedelijke herontwikkeling en de bedrijventerreinen in de gemeente Meppel.



1. Actuele ontwikkelingen

1. Actualisatie grondexploitaties

Resultaat grondexploitaties 2025

In onderstaande tabel is het resultaat van de grondexploitaties over het afgelopen boekjaar weergegeven, zoals is opgenomen in de jaarstukken 2025.

Resultaat grondexploitaties over boekjaar 2025 bedragen x € 1.000	Resultaat 2025
Terug te storten winstneming	€ -59
Te nemen tussentijdse winst	€ 1.345
Mutaties (verlies)voorzieningen	€ -
Totaal resultaat grondexploitaties 2025	€ 1.286

De tussentijdse winstneming komt per saldo uit op een positief resultaat van € 1.286.000. Dit is het saldo van de te nemen tussentijdse winst en de terug te storten winstneming. Op de grondexploitaties Nieuwveense Landen, Noord III, Oevers D en Oevers E wordt gezamenlijk een positief resultaat geboekt van € 1.345.000. Op Danninge Erve is in 2025 € 59.000 tussentijdse winst teruggenomen. Het verschil tussen die bedragen zorgt voor het totale resultaat.

Er zijn geen verlieslatende grondexploitaties geprognosticeerd en daarom is er geen verliesvoorziening nodig. Het totaalresultaat van de grondexploitaties over 2025 levert een positief resultaat op van afgerond € 1.286.000.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van voorgaand jaar worden onder andere veroorzaakt door:

- krapte op de arbeidsmarkt, hogere loonkosten, leveringsproblemen en stikstofproblematiek zorgen op korte termijn nog steeds voor een kostenstijging, welke op de middellange termijn weer afvlakt. De kostenstijging ligt iets lager dan vorig jaar;
- stijgende grondprijzen en hogere opbrengstenstijgingen. Dit heeft vooral een positief effect op grondexploitaties met een lange looptijd, waar het grootste deel van de opbrengsten en kosten nog moet worden gerealiseerd. Dit is met name het geval bij de grondexploitaties Noord III en Noord IV.
- De wijziging van het woningbouwprogramma van Danninge Erve, de bijbehorende besluitvorming en de herziening van de grondexploitatie, met als gevolg een correctie van de tussentijdse winstneming.



Saldo meerjarenperspectief

Het totaalsaldo van de grondexploitaties kwam vorig jaar per 1 januari 2025, uit op afgerond € 14,5 mln. positief op NCW-basis (Netto Contante Waarde). Dit was inclusief de afgesloten grondexploitatie Blankenstein. Zonder het eindresultaat van Blankenstein bedroeg het totaalsaldo per 1 januari 2025 afgerond € 17,4 mln. positief.

Op Eindwaarde was het resultaat per 1 januari 2025 € 17,7 mln. positief. Zonder het eindresultaat van Blankenstein bedroeg het totaalsaldo € 20,7 mln. positief. Het geactualiseerde saldo per 1 januari 2026 bedraagt € 25,9 mln. positief op Eindwaarde. In navolgende tabel wordt het verwacht eindresultaat per grondexploitatie gepresenteerd op Eindwaarde.

Saldo BIE (op basis van EW) bedragen x € 1.000	GREX resultaat 31-12-2025	GREX resultaat 31-12-2024	Vershil
Positief resultaat			
Danninge Erve	€ 595	€ 710	€ -116
Kop van Noordpoort	€ 268	€ 173	€ 95
Nieuwweense Landen	€ 1.437	€ 607	€ 829
Noord III	€ 7.593	€ 5.275	€ 2.317
Noord IV	€ 9.798	€ 8.082	€ 1.716
Oevers D	€ 4.936	€ 4.629	€ 306
Oevers E	€ 1.252	€ 1.200	€ 52
Totaal	€ 25.878	€ 20.677	€ 5.201

Het verschil komt voornamelijk door hogere te verwachten grondopbrengsten, met name op de bedrijventerreinen Noord III en Noord IV. De verwachte gepresenteerde eindwaarde van Oevers D bedraagt een derde van het totale eindresultaat en betreft het gemeentelijke aandeel in de betreffende Publiek-Private Samenwerking (PPS).

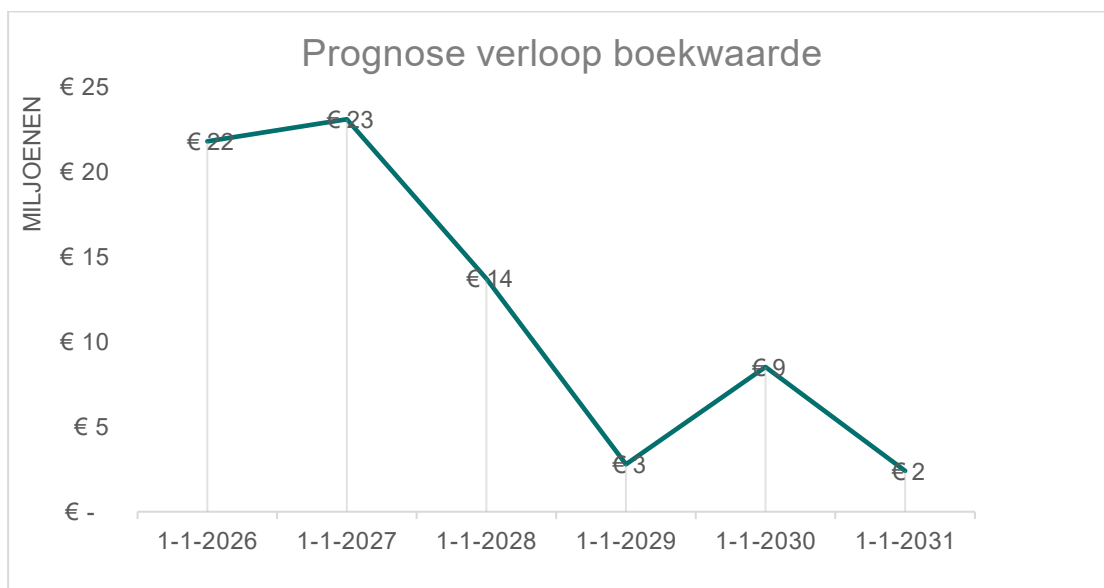
2. Overzicht en verloop boekwaarde

Per saldo zijn in 2025 meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd, maar zijn ook tussentijdse winstnemingen gedaan. Hierdoor is de totale boekwaarde afgenomen van € 28,0 mln. per 1 januari 2025 naar € 21,8 mln. per 31 december 2025. In de volgende tabel wordt het overzicht van de boekwaarde per project weergegeven.



Verloop boekwaarde bedragen x € 1.000	Boekwaarde 31-12-2025	Boekwaarde 31-12-2026	Boekwaarde 31-12-2027	Boekwaarde 31-12-2028	Boekwaarde 31-12-2029	Boekwaarde 31-12-2030	Boekwaarde 31-12-2031
Danninge Erve	€ 4.127	€ 218	€ -1.110	€ -1.089	€ -	€ -	€ -
Kop van Noordpoort	€ 3.969	€ 6.333	€ 5.542	€ 5.723	€ 3.172	€ -639	€ -
Nieuweense Landen	€ 1.908	€ 1.304	€ -2.136	€ -4.290	€ -	€ -	€ -
Noord III	€ 6.852	€ 10.138	€ 11.152	€ 6.960	€ 2.629	€ -1.884	€ -4.640
Noord IV	€ 1.944	€ 2.084	€ 2.241	€ 2.475	€ 2.719	€ 4.928	€ 7.259
Oevers D	€ 2.379	€ 2.573	€ -2.093	€ -6.987	€ -	€ -	€ -
Oevers E	€ 602	€ 434	€ 116	€ -	€ -	€ -	€ -
Totalen projecten	€ 21.780	€ 23.084	€ 13.711	€ 2.793	€ 8.519	€ 2.405	€ 2.619
Voorziening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 21.780	€ 23.084	€ 13.711	€ 2.793	€ 8.519	€ 2.405	€ 2.619

De meerjarenprognose gaat uit van de verwachting dat de totale boekwaarde (na verrekening met de verliesvoorziening) komend jaar zal oplopen, vooral door het bouw- en woonrijpmaken in Danninge Erve, Kop van Noordpoort, Nieuweense Landen en Noord III. De jaren daarna zal de boekwaarde afnemen door de uitgifte van bouwgronden en het afsluiten van bouwgronden in exploitatie (BIE's). Onderstaande grafiek geeft het verloop van de boekwaarde weer op basis van de geactualiseerde grondexploitaties.



3. Af te sluiten grondexploitaties

De werkwijze bij de gemeente Meppel is zodanig dat grondexploitatiecomplexen worden afgesloten als de gehele grondexploitatie is afgerond of als de nog te maken kosten overzichtelijk zijn en betrekking hebben op de afronding van het woonrijpmaken. Dit jaar zijn er geen grondexploitaties die worden gesloten.



4. Tussentijdse winstneming

In de jaarrekening moet jaarlijks de tussentijdse winst worden bepaald voor (positieve) grondexploitaties op basis van de zogenaamde 'Percentage of Completion' (POC)-methode. We handelen hiermee conform de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) met betrekking tot de verantwoording van tussentijdse winst op grondexploitaties.

In het kader van het voorzichtigheidsbeginsel wordt bij de bepaling van tussentijdse winst rekening gehouden met de projectspecifieke risico's van de betreffende grondexploitatie. In navolgende tabel is berekend welk bedrag in totaal aan tussentijdse winst is genomen tot en met 31 december 2025.

Winstneming bedragen x € 1.000	Totaal tuss. winstneming	Reeds genomen winsten	Terugstorting 2025	Winstneming 2025
Danninge Erve	€ 198	€ 257	€ -59	€ -
Kop van Noordpoort	€ -	€ -	€ -	€ -
Nieuwveense Landen	€ 391	€ 137	€ -	€ 254
Noord III	€ 727	€ -	€ -	€ 727
Noord IV	€ -	€ -	€ -	€ -
Oevers D	€ 2.440	€ 2.165	€ -	€ 275
Oevers E	€ 989	€ 900	€ -	€ 89
Totaal	€ 4.745	€ 3.459	€ -59	€ 1.345

Op basis van de voortgang van de projecten kan voor Nieuwveense Landen, Noord III, Oevers D en Oevers E in totaal € 1.345.000 aan tussentijdse winst worden toegerekend aan 2025. Vanwege een verandering in het programma, mogelijke risico's dienen we voor Danninge Erve een deel van de eerdere genomen winsten (€ 59.000) terug te nemen. In de jaarrekening 2025 is per saldo afgerond € 1.286.000, zijnde het saldo van € 1.345.000 minus € 59.000 aan tussentijdse winst genomen. Dit verschil betreft de cumulatieve winst genomen in de voorgaande jaren (€ 3.459.000) en de totale tussentijdse winstneming op basis van de geactualiseerde berekening (€ 4.745.000).

Met ingang van dit verslagjaar een gewijzigde systematiek gehanteerd voor het bepalen van de winstneming. In voorgaande jaren werd de Netto Contante Waarde (NCW) als grondslag gebruikt. Met de herziening van het MPG 2026 is de winstneming bepaald op basis van de Eindwaarde van de grondexploitaties. De Eindwaarde sluit beter aan bij de actuele inzichten en verwachtingen over het eindresultaat van de exploitaties en voldoet aan de geldende BBV-regelgeving. Deze wijziging heeft ertoe geleid dat de winstnemingen in dit jaar hoger zijn uitgevallen dan het geval zou zijn geweest bij toepassing van de eerdere methode op basis van de NCW. Winstneming op basis van NCW is niet meer toegestaan volgens de BBV-regelgeving.



5. Voorzieningen

Een voorziening wordt getroffen wanneer een grondexploitatie verlieslatend is. Voorzieningen worden bepaald op basis van de Eindwaarde ter hoogte van het geprognosticeerde verlies (Nota Grondbeleid, paragraaf 3.7). Aangezien er geen verlieslatende grondexploitaties zijn, hoeft er geen voorziening te worden getroffen.

6. Begrotingswijziging 2025

De hiervoor vermelde financiële ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de begroting van het jaar 2026. Deze moet dienovereenkomstig worden aangepast. In onderstaande tabel worden de ramingen inzichtelijk gemaakt voor de uitgaven, inkomsten en de mutatie voor 2026.

Begrotingswijziging 2026 bedragen x € 1.000	Uitgaven 2026	Inkomsten 2026	Mutatie 2026
Danninge Erve	€ 580	€ 4.489	€ 3.909
Kop van Noordpoort	€ 5.114	€ 2.750	€ -2.364
Nieuwweense Landen	€ 7.368	€ 7.973	€ 605
Noord III	€ 3.296	€ 10	€ -3.286
Noord IV	€ 140	€ -	€ -140
Oevers D	€ 194	€ -	€ -194
Oevers E	€ 91	€ 260	€ 168
Totaal	€ 16.784	€ 15.481	€ -1.303

7. Risicoprofiel grondexploitaties

Op grond van de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen (2024) is een risicoanalyse voor de grondexploitaties uitgevoerd. De risico's zijn voor alle projecten afzonderlijk in beeld gebracht, waarbij onderscheid is gemaakt tussen algemene en projectspecifieke risico's. De belangrijkste risico's zijn de ambtelijke capaciteit, infrastructurele maatregelen, lagere grondopbrengsten en eisen omtrent de waterberging en watercompensatie.

Risicoprofiel stabiliseert

Het risicoprofiel is het afgelopen jaar iets afgenomen. De grootste risico's zijn terug te vinden binnen de grondexploitaties Oevers D, Nieuwweense Landen en Noord IV. Dit zijn ook projecten met een langere looptijd, waarbij de geschetste risico's grote invloed kunnen hebben op het uiteindelijke resultaat.

Risicobuffer grondexploitaties

De kwantitatieve risicoanalyse hebben we op twee manieren gedaan. Volgens de Monte Carlo-methode moeten we een risicoreservering van € 8,9 mln. aanhouden. Volgens de IFLO-



methode is een risicoreservering van € 7,5 mln. vereist. Als we rekening houden met de verwachte positieve resultaten binnen de grondexploitaties, volstaat een risicoreservering van respectievelijk € 1,8 en € 2,0 mln. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen houden we rekening met de hoogste risico-uitkomst van € 8,9 mln. (was € 9,1 mln.).

8. Prognoses gronduitgifte

Woningbouw

Op 22 december 2022 heeft de gemeenteraad de bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie vastgesteld. Voor de bouw- en verstedelijkingsopgave wordt gekozen voor een stevige groeiambitie.

Door niet uit te gaan van autonome groei, maar van stevige groei, wordt ervoor gekozen om de bovenkant van de bandbreedte van de woningbehoefte uit het woningmarktonderzoek van 7 december 2021, uitgevoerd door Companen, aan te houden. Dit betekent een autonome groei van 175 woningen per jaar met daarbovenop een (potentiële) aanvullende groei van 160 tot 190 woningen per jaar.

Verder willen we het bouwtempo waar mogelijk versnellen. In de praktijk zijn wij hier al mee bezig. Zo hebben wij het bouwtempo in Nieuwveense Landen verhoogd van circa 110-120 woningen per jaar naar 160 woningen per jaar. Dit doen wij door meerdere deelgebieden met verschillende woonmilieus in Nieuwveense Landen gelijktijdig op de markt te ontwikkelen. Binnen Noordpoort wordt inmiddels ingezet op een volledig woonmilieu om meer aantallen te kunnen realiseren en ook voor Danninge Erve is het woningbouwprogramma aangepast, om beter in de kunnen spelen op de woonbehoefte en meer aantallen mogelijk te maken.

Om stevig te kunnen groeien en het bouwtempo te versnellen willen wij focus aanbrengen in ontwikkellocaties. Het gaat daarbij vooral om grootschalige woningbouwlocaties in Meppel, te weten Nieuwveense Landen, Noordpoort en over een paar jaar mogelijk het Stationsgebied. Daarnaast gaat het om locaties in de Binnenstad.

Bedrijventerreinen

De gemeente Meppel kent een aantal bedrijventerreinen waar nog grond wordt uitgegeven:

- Noord III;
- Noord IV;
- Oevers D: watergebonden bedrijvigheid (NIT) en zwaardere industrie met lichte bedrijvigheid aan de randen;
- Oevers E: (woon)werkkavels.

De bedrijventerreinen Noord III en Noord IV moeten nog bouwrijp worden gemaakt. In 2025 heeft er enkel een grondverkoop op Noord III plaatsgevonden. Er is circa 3,5 ha. grond verkocht voor de realisatie van een hoogspanningsverdeelstation van TenneT/Enexis. Per 1



januari 2026 is op de bouwrijpe/uitgeefbare bedrijventerreinen in Meppel op dit moment nog beperkte bouwgrond beschikbaar. Op het moment van schrijven zijn de ontwikkelingen op dit vlak als volgt:

- Oevers D (NIT: nat industrieterrein): er is nog circa 8,2 ha. grond beschikbaar. Intussen heeft zich een gegadigde gemeld voor circa 1,2 ha. grond.
- Oevers E: hier zijn nog enkele kavels beschikbaar. Helaas zijn de reserveringen in 2025 niet omgezet in uiteindelijke verkopen. Wel is er een nieuwe reservering gesloten. Naar verwachting worden de laatste kavels in 2026 en 2027 uitgegeven.
- Noord III: op Noord III hebben we in 2025 circa 3,5 ha. grond verkocht ten behoeve van een hoogspanningsverdeelstation. De overige 13,7 ha. verwachten in de periode 2028 t/m 2032 te verkopen, wat neerkomt op ca. 2,7 ha. per jaar. De eerste komende jaren verwachten we nog geen verkopen, omdat het terrein nog niet bouwrijp is en er op korte termijn geen grootverbruik aansluitingen te verwachten zijn.
- Noord IV: Noord IV omvat in totaal circa 10,6 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein. De verwachting is dat we deze hectares niet binnen de gestelde 10-jaarstermijn van de grondexploitatie afzetten. In de grondexploitatie Noord IV gaan we voorzichtigheidshalve voorlopig nog niet uit van grondverkopen. Vanaf 2032 (nadat Noord III naar verwachting is afgerond) verwachten we de eerste grondverkopen. De verwachting is dat de huidige beschikbare 10,6 ha. in 6 jaar verkocht wordt, wat neerkomt op bijna 1,8 ha. per jaar. Er worden na 10 jaar geen opbrengstenstijgingen aan de grondexploitatie toegerekend.



2. Bouwgronden in exploitatie woningbouw

1. Danninge Erve

Projectkenmerken	Danninge Erve
Exploitatieperiode	2012-2029
Oppervlakte plangebied	ca. 10,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 5,2 ha.
Uitgegeven per 31-12-2025	ca. 3,0 ha.

Beschrijving

Voor het plan Danninge Erve Zuid II is het bestemmingsplan in 2014 onherroepelijk geworden. Recent is er een nieuw Omgevingsplan vastgesteld, waardoor de locatie een andere verkaveling en programmering heeft gekregen. Daarmee is ook een betere verdeling van woningbouwcategorieën mogelijk gemaakt. De totale bouwlocatie is in het verleden volledig door de gemeente verworven.

Voortgang

De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 2029. In 2023 zijn nagenoeg alle kavels aan De Ryge en De Diek verkocht. De laatste kavel van deze fase is in 2024 verkocht. Fase twee is woonrijp gemaakt. De verkaveling van deelgebied 3 is herzien, zodat beter wordt ingespeeld op de woningvraag en er meer koopwoningen in het goedkopere segment worden gerealiseerd. Hier is een Omgevingsplan voor vastgesteld met de bijbehorende grondexploitatie. Voor de woningen in het goedkopere segment zijn reserveringsovereenkomsten gesloten met deelnemers van zowel een CPO-initiatief (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor starters als een CPO-initiatief voor senioren. De resterende woningbouw kavels voor vrijstaande woningen worden separaat verkocht.

Risico's

Er is een specifiek risico opgenomen voor aanvullende eisen inzake de waterberging en inrichting. Ook is er een risico opgenomen voor het niet behalen van de beoogde opbrengstenstijging.

Financieel

Resultaat	Danninge Erve
Boekwaarde 1-1-2025	€ -3.945.937
Resultaat 2025	€ -180.851
Boekwaarde 31-12-2025	€ -4.126.788
Eindwaarde	€ 594.605



Het resultaat in 2025 bestaat uit investeringen van € 239.851 en het terugstorten van € 59.000 aan eerder genomen winsten. In eerdere jaren was € 257.000 winst genomen, waarmee de totale tussentijdse winstneming nu € 198.000 bedraagt. De Eindwaarde (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2026 € 594.605 (positief).

2. Nieuwveense Landen Fase 1

Projectkenmerken	Nieuwveense Landen
Exploitatieperiode	2013-2029
Oppervlakte plangebied	ca. 122,6 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 19,3 ha.
Uitgegeven per 31-12-2025	ca. 11,0 ha.

Beschrijving

Nieuwveense Landen betreft de ontwikkeling in twee fasen van een duurzame woonwijk met circa 2.100 woningen en bijbehorende voorzieningen aan de noordkant van Meppel. Voor de eerste fase van het plangebied, die bestaat uit de realisatie van in totaal circa 1.500 kavels/woningen, is een grondexploitatie opgesteld.

Eind 2017 is het stedenbouwkundig plan geactualiseerd en is de fasering van de grondexploitatie aangepast, waardoor de looptijd van de eerste fase is teruggebracht naar 10 jaar conform de geldende BBV-regels. In 2020 is voor het gehele plangebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Deze is onherroepelijk geworden in 2021.

Voortgang

In Nieuwveense Landen werken we met verschillende marktpartijen aan een divers woningaanbod. Door verschillende deelgebieden van Nieuwveense Landen tegelijk te ontwikkelen, kunnen meerdere doelgroepen op de woningmarkt worden bediend, waarbij rekening wordt gehouden met de vraag vanuit de markt.

- Het deelgebied Broeklanden 2/5 (Weideblick) is in de afrondende fase. In 2026 worden de laatste woningen opgeleverd en zal de ontwikkelaar het laatste deel van het openbaar gebied inrichten en vervolgens aan de gemeente overdragen.
- Voor deelgebied Centrumwonen 5 wordt in 2026 het stedenbouwkundig plan afgerond. Centrumwonen 5 biedt ruimte voor seniorenwoningen.
- In het deelgebied Boshoven is onder meer ruimte voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het eerste van de 4 CPO-projecten is inmiddels gerealiseerd, het tweede is in aanbouw. Naar verwachting beginnen de laatste CPO-projecten in 2026 met bouwen. Ook worden in Boshoven 28 Small Villa's gerealiseerd, waarvan eind 2025 de eerste 15 woningen zijn opgeleverd. In 2026 zal daarnaast de



planvorming worden afgerond voor 42 sociale huurwoningen en wordt er gestart met de uitgifte van particuliere kavels.

- In deelgebied Parkwonen 3/4/5 is in 2025 gestart met de realisatie van 102 woningen. Naar verwachting worden de eerste woningen in 2026 opgeleverd.
- Voor het Voorzieningencluster wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op basis daarvan kan medio 2026 het bouwrijpmaken van dit gebied beginnen. In het Voorzieningencluster zijn naast een integraal kindcentrum en sporthal ook appartementen in combinatie met kleinschalige overige voorzieningen gepland.
- Het deelgebied Centrumwonen 2 wordt in 2026 verder woonrijp gemaakt.
- In het tweede kwartaal van 2026 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen in het deelgebied Broeklanden 3.

Risico's

De risico's met de grootste financiële impact en de belangrijkste specifieke projectgebonden risico's zijn hieronder uiteengezet.

- Mogelijke aanvullende eisen inzake waterhuishoudkundige plannen van het Waterschap leiden tot hogere kosten;
- Beperkte ambtelijke capaciteit, waardoor er meer en duurder extern ingehuurd moet worden;
- Mogelijk minder appartementen in het Voorzieningencluster, doordat er mogelijk meer ruimte nodig is voor de sporthal en het openbaar gebied.

Financieel

Resultaat	Nieuwveense Landen
Boekwaarde 1-1-2025	€ -5.709.125
Resultaat 2025	€ 3.800.697
Boekwaarde 31-12-2025	€ -1.908.428
Eindwaarde	€ 1.436.848

Het resultaat in 2025 bestaat uit investeringen van € 6.377.985, inkomsten uit grondverkopen en bijdragen van in totaal € 10.432.682 en een tussentijdse winstneming in 2025 van € 254.000. De totale winstneming is € 391.000. De Eindwaarde (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1 januari 2026 € 1.436.848 (positief).



3. Bouwgronden in exploitatie binnenstedelijke ontwikkellocaties

1. Kop van Noordpoort

Projectkenmerken	Kop van Noordpoort
Exploitatieperiode	2021-2031
Oppervlakte plangebied	ca. 10,7 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 5,7 ha.
Uitgegeven per 31-12-2025	ca. 0,0 ha.

Beschrijving

Om de woningbouw een impuls te geven is in de raadsvergadering van 22 mei 2025 voor de Kop van Noordpoort een gewijzigde grondexploitatie vastgesteld. Dit betreft een deelgebied in de bredere ontwikkeling Noordpoort. Het gebied is de schakel tussen Nieuwveense Landen en de historische binnenstad. Noordpoort moet het visitekaartje en een mooie entree van Meppel worden. Het gebied (Kop van Noordpoort, Galgenkampsweg, Oude Vaart en Hugo de Grootstraat) wordt getransformeerd naar een woonklimaat. Hierbij wordt rekening gehouden met de Meppeler maat: contrast tussen groot en klein met veel variatie in beeld en ruimte. Het kanaal wordt daarbij zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

Voortgang

De gemeente heeft subsidie ontvangen vanuit de 4e tranche van de woningbouwimpuls (WBI) om de woningbouw in Noordpoort te versnellen. Ook zijn er door het Rijk mobiliteitsgelden toegekend voor de infrastructuur in de bredere ontwikkeling Noordpoort.

Het afgelopen jaar heeft de nadruk gelegen op verdere planvorming van de gemeentelijke grondeigendommen en gesprekken met de initiatiefnemers voor de herontwikkeling van de aangrenzende Scheepswerf.

In de loop van 2025 is een nieuwe ontwikkelstrategie, programma en bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. De bredere planvorming is nader uitgewerkt, wat heeft geleid tot een herziening van de grondexploitatie. De planvorming wordt in 2026 nog verder uitgewerkt.

Risico's

Er is een risico opgenomen voor watercompensatie buiten het plangebied en een risico voor aanvullende bodemverontreiniging. Ook is er een risico opgenomen voor eventuele tijdelijke maatregelen voor de aansluiting van de warmtevoorziening.



Financieel

Resultaat	Kop van Noordpoort
Boekwaarde 1-1-2025	€ -2.942.667
Resultaat 2025	€ -1.025.995
Boekwaarde 31-12-2025	€ -3.968.662
Eindwaarde 1-1-2026	€ 267.964

Het resultaat in 2025 bestaat uit de investeringen van € 1.025.955. Er hebben nog geen grondverkoop plaatsgevonden en er is nog geen winst genomen. De Eindwaarde (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2026 € 267.964 (positief).



4. Bouwgronden in exploitatie bedrijventerrein

1. Noord III

Projectkenmerken	Noord III
Exploitatieperiode	2021-2033
Oppervlakte plangebied	ca. 32,7 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 17,2 ha.
Uitgegeven per 31-12-2025	ca. 3,5 ha.

Beschrijving

De gemeenteraad heeft op 17 juni 2021 de ontwikkeling van Noord III en het daarbij behorend plan van aanpak vastgesteld. De gemeente gaat het gebied ten noorden van Meppel ontwikkelen. Voor Noord III zijn de benodigde gronden al aangekocht.

Voortgang

In 2024 is de verkaveling van Noord III geconcretiseerd. Noord III omvat in totaal circa 17,2 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein. In 2025 is ca. 3,5 ha. grond verkocht ten behoeve van een hoogspanningsstation. De overige grondverkoop op Noord III verwachten we vanaf 2028. In 2025 is ten behoeve van het hoogspanningsstation een tijdelijke bouwweg aangelegd en is begonnen met het bouwrijp maken van het terrein.

Risico's

De risico's met de grootste financiële impact en de belangrijkste specifieke projectgebonden risico's zijn hieronder uiteengezet.

- Er moeten mogelijk extra plankosten worden gemaakt, mocht het Omgevingsplan naar aanleiding van de bezwaar- en beroepsprocedure moeten worden aangepast
- Er is mogelijk minder grond uitgeefbaar, vanwege ondergrondse infrastructuur

Financieel

Resultaat	Noord III
Boekwaarde 1-1-2025	€ -11.068.055
Resultaat 2025	€ 4.216.253
Boekwaarde 31-12-2025	€ -6.851.802
Eindwaarde	€ 7.592.819

Het resultaat in 2025 bestaat uit de investeringen van € 712.235 en de inkomsten uit een grondverkoop van € 5.611.520 en (huur)vergoedingen van in totaal € 43.968. In 2025 is op basis van de POC-methode € 727.000 aan tussentijdse winst genomen. De Eindwaarde (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2026 € 7.592.819 (positief).



2. Noord IV

Projectkenmerken	Noord IV
Exploitatieperiode	2021-2038
Oppervlakte plangebied	ca. 17,6 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 10,6 ha.
Uitgegeven per 31-12-2025	ca. 0,0 ha.

Beschrijving

De gemeenteraad heeft op 17 juni 2021 de grondexploitatie voor de ontwikkeling van Noord III en IV en het daarbij behorend plan van aanpak vastgesteld. De gemeente gaat het gebied ten noorden van Meppel ontwikkelen. Voor Noord IV is ca. 17,6 ha. al aangekocht en is voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen met een agrarische bestemming.

Voortgang

Noord IV is op dit moment niets meer dan een agrarisch perceel. De hele planologische ontwikkeling tot een bedrijventerrein wordt momenteel uitgevoerd. Zodra de plannen rondom bedrijventerrein Noord IV concreet zijn, zal de grondexploitatie Noord IV geactualiseerd worden. Op dit moment is de aanname dat circa 60% van het plangebied uitgeefbaar is en het plan omvat in totaal circa 10,6 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein. De verwachting is dat we pas vanaf 2032 de eerste bedrijfskavels verkopen.

Risico's

Op Noord IV moeten wellicht mitigerende maatregelen worden genomen, dit is als risico meegenomen. Ook zijn eventuele benodigde infrastructurele aanpassingen aan de Rijksweg als risico opgenomen.

Financieel

Resultaat	Noord IV
Boekwaarde 1-1-2025	€ -1.888.340
Resultaat 2025	€ -55.469
Boekwaarde 31-12-2025	€ -1.943.809
Eindwaarde	€ 9.797.698

Het resultaat in 2025 bestaat uit de investeringen van € 55.588 en de inkomsten uit een huuropbrengst van in totaal € 119. Er hebben nog geen grondverkopen plaatsgevonden, waardoor er nog geen tussentijdse winsten zijn genomen. De Eindwaarde (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2026 € 9.797.698 (positief).



3. Oevers D

Projectkenmerken	Oevers D
Exploitatieperiode	1998-2029
Oppervlakte plangebied	ca. 52,0 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 40,5 ha.
Uitgegeven per 31-12-2025	ca. 32,3 ha.

Beschrijving

Oevers D is een 'nat' bedrijventerrein dat is gelegen aan diep vaarwater met kadevoorzieningen. In april 1998 is voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein de Publiek-Private Samenwerking (PPS) tussen de gemeente Meppel, Royal Haskoning en KWS van start gegaan. Die PPS is sindsdien meerdere keren verlengd en loopt nu tot en met 31 december 2028.

Voortgang

Eind 2023 is de verkoopovereenkomst voor de laatste 8,2 ha. ontbonden. Hierop is de PPS met 2 jaar verlengd tot en met 31 december 2025. Eind 2025 is de PPS opnieuw verlengd en wel met 3 jaar tot en met 31 december 2028. Gezien de ontwikkelingen rondom stikstof 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.

Risico's

Er is voor de grondopbrengsten en de bijbehorende opbrengstenstijgingen een projectspecifiek risico opgenomen.

Financieel (gemeentelijk aandeel van 1/3 in de PPS)

Resultaat	Oevers D
Boekwaarde 1-1-2025	€ -2.024.172
Resultaat 2025	€ -354.418
Boekwaarde 31-12-2025	€ -2.378.590
Eindwaarde	€ 4.935.505

Het resultaat in 2025 bestaat uit de investeringen van € 79.418. Voor Oevers D is over 2025 € 275.000 aan tussentijdse winst genomen. In eerdere jaren was al € 2.165.000 winst genomen, waardoor de totale tussentijdse winstneming voor Oevers D € 2.440.000 bedraagt. De Eindwaarde (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt voor de gemeente per 1-1-2026 € 4.935.505 (positief).



4. Oevers E

Projectkenmerken	Oevers E
Exploitatieperiode	1998-2028
Oppervlakte plangebied	ca. 13,8 ha.
Uitgeefbaar gebied	ca. 7,3 ha.
Uitgegeven per 31-12-2025	ca. 6,3 ha.

Beschrijving

Oevers E is de laatste uitbreiding van het areaal bedrijventerrein dat grenst aan het centrum van Meppel. Het kenmerkt zich door kleinere kavels vanaf 1.500 m² waar wonen en werken gecombineerd kan worden. Er is lichte bedrijvigheid mogelijk waarbij uitstraling van belang is. Daarom zijn er strikte eisen van toepassing via het beeldkwaliteitsplan. De ontsluiting is uitstekend via de N375. Het bedrijventerrein is vooral geschikt voor groothandel en kleinschalige bedrijvigheid.

Voortgang

Eind 2022 is het bestemmingsplan voor het schrappen van een deel van de bedrijfs- en woonverplichting in procedure gegaan. Op Oevers E is nog circa 1 ha. bedrijfsgrond beschikbaar, waarvan circa 0,2 ha. onder optie is en naar verwachting in 2026 wordt verkocht. De resterende 0,8 ha. wordt naar verwachting in 2027/2028 verkocht. De laatste civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden worden in 2027/2028 uitgevoerd, waarna de grondexploitatie per 31 december 2028 kan worden afgesloten.

Risico's

Er zijn geen projectspecifieke risico's opgenomen.

Financieel

Resultaat	Oevers E
Boekwaarde 1-1-2025	€ -455.584
Resultaat 2025	€ -146.683
Boekwaarde 31-12-2025	€ -602.267
Eindwaarde	€ 1.252.097

Het resultaat in 2025 bestaat uit de investeringen van € 61.907, de inkomsten uit reserveringsvergoedingen van € 4.224 en een tussentijdse winst in 2025 van € 89.000. In eerdere jaren is € 900.000 aan winst genomen, waarmee de totale tussentijdse winstneming € 989.000 bedraagt. De Eindwaarde (exclusief de totale tussentijdse winstnemingen) bedraagt per 1-1-2026 € 1.252.097 (positief).