

## **Memo**

Kenmerk : Klik hier als u tekst wilt invoeren.  
Aan : Portefeuillehouder de Vries  
Van : Planeconomie  
Datum : 12 januari 2026  
Onderwerp : Uitgangspuntennotitie en parameteradvies MPG 2026  
Afschriften voor : Financiën

Jaarlijks worden de (actieve) grondexploitaties van de gemeente Meppel herzien. Voor de herziening grondexploitaties 2026 wordt de peildatum 1 januari 2026 gehanteerd. De resultaten van de herziening worden uitgewerkt in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 (MPG 2026). De uitkomsten van de herziening worden vertaald in de Jaarrekening 2025. De gehanteerde uitgangspunten en parameters voor de herziening zijn in deze notitie uiteengezet.

### **1. Algemene uitgangspunten**

De actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2026 betreft een reguliere herziening voor bouwgronden in exploitatie waarvoor geen grote planwijzigingen aan de orde zijn. Hierin zijn de gerealiseerde kosten en opbrengsten over 2025 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 2026.

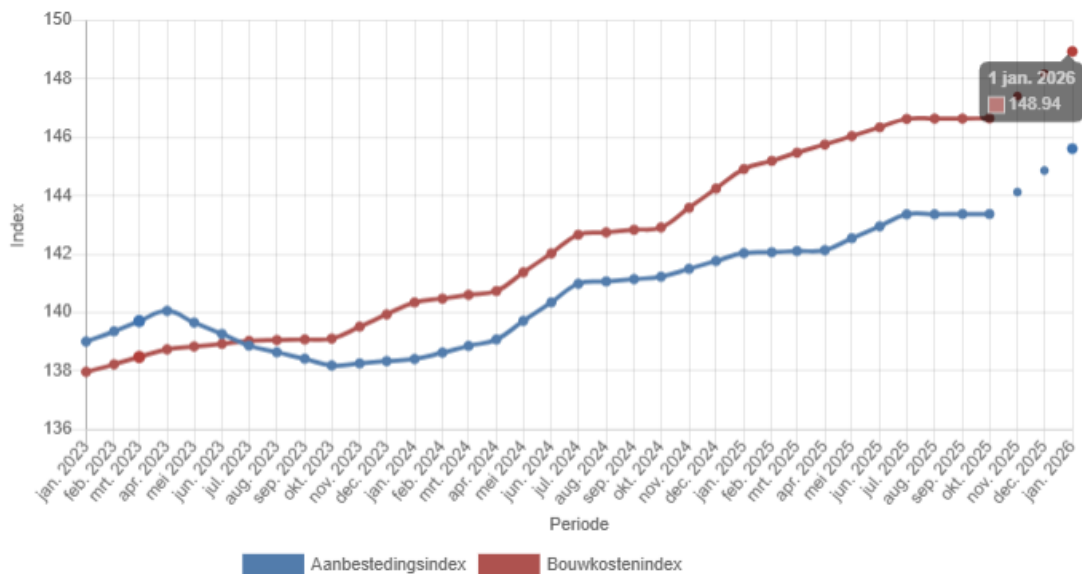
### **2. Parameters**

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

- Boekwaarde: 31-12-2025
- Prijspeil en NCW: 1-1-2026
- Prijsindex 2025: 4,0% (cf. Bouwkostenindex) d.d. 12-01-2026
- Discontovoet: 2,0% (cf. BBV)
- Rekenrente: 1,0% (o.b.v. de omslagrente 2026)

#### Prijsindex 2025

Ten aanzien van de civieltechnische kosten is rekening gehouden met de werkelijke prijsstijging over 2025. De indexering is gebaseerd op cijfers voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) van het Bouwkostenindex en bedraagt 4,03% (148,94-144,91), afgerond 4,0%. Met dit percentage worden de nominale kosten in de grondexploitaties voor het bouw- en woonrijp maken geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2026, evenals de nog te maken plan- en VTU-kosten.



Bron: Bouwkostenindex d.d. 12-1-2026

### Rekenrente

De rentetoerekening vindt plaats op basis van de reguliere omslagrente en deze is voor 2026 bepaald op 1,0%. Voor 2025 bedroeg de rekenrente eveneens 1,0%. Voor 2027 gaan we uit van 1,5% en vanaf 2028 en verder voor 2,0%, in lijn met de uitgangspunten zoals gehanteerd in de programmabegroting 2026-2029. 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 1-1-2026 en zijn gebaseerd op de Outlook Grondexploitaties 2026. De percentages voor de opbrengsten- en kostenstijgingen zijn gebaseerd op het gemiddelde binnen de bandbreedte van Metafoor RO.

Parameters per 1-1-2026	2026	2027	2028	2029 e.v.
<b>Opbrengstenstijging</b>				
Woningbouw vrije sector	6,5%	4,5%	4,5%	2,0%
Woningbouw betaalbaar	3,0%	2,5%	2,5%	2,0%
Woningbouw sociaal	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedrijventerreinen	2,8%	2,8%	2,8%	2,0%
<b>Parameters per 1-1-2026</b>				
<b>Kostenstijging</b>				
Verwervingskosten	3,8%	3,0%	3,0%	2,0%
Grond, weg en waterbouw (GWW)	3,5%	3,0%	3,0%	2,0%
Plankosten en VTU	4,5%	3,0%	3,0%	2,0%
<b>Overige parameters</b>				
Discontovoet (netto contant maken)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rekenrente kosten/opbrengsten	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%

**Tabel 1: parameters grondexploitaties 2026**

*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 in Nieuwveense Landen:
  - Boshoven (CPO MeppelerMarke en CPO Erve Bosco)
- Gronduitgifte in Danninge Erve:
  - CPO 'Starters Nijeveen' en CPO De Diek sr. Nijeveen

*Verwerving/grondaankopen*

De verwachte kostenontwikkeling voor grondverwerving zal op de lange termijn grotendeels vergelijkbaar zijn met de gemiddelde opbrengstontwikkeling van woningbouwgrond, te weten 3,8% in 2026, 3,0% in 2027 en 2028 en vanaf 2029 2,0%.

*Grond, weg en waterbouw*

Krapte aan personeel, hogere loonkosten, leveringsproblemen en stikstofproblematiek zorgt op korte termijn voor een verwachte kostenstijging van 3,5% in 2026, 3,0% in 2027 en 2028 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 2026 hanteren wij 4,5% voor de verwachte kostenstijging en voor 2027 en 2028 3,0% verwachte 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 grondprijzadvies, zoals dit is vastgelegd in de Grondprijzennota 2026.

<b>Woningbouwcategorie sociaal</b>	
<i>Type woning</i>	<i>Vaste kavelprijs</i>
Eénsgezins, tot de lage aftoppingsgrens	€ 19.000,-
Eénsgezins, boven de lage aftoppingsgrens	€ 23.000,-
Meergezins, appartement	€ 18.000,-
<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	€ 300,- tot € 350,-
€ 350.000 tot € 450.000	€ 310,- tot € 360,-
€ 450.000 tot € 600.000	€ 320,- tot € 370,-
vanaf € 600.000	€ 335,- tot € 385,-
Kavels vanaf 700 m <sup>2</sup>	€ 200,- tot € 230,-
<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	€ 280,- tot € 330,-
€ 350.000 tot € 450.000	€ 285,- tot € 335,-
€ 450.000 tot € 600.000	€ 295,- tot € 345,-
vanaf € 600.000	€ 310,- tot € 360,-
Kavels vanaf 700 m <sup>2</sup>	€ 185,- tot € 215,-

**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.

In de Grondprijzennota 2026 stijgen de grondprijzen voor bedrijventerreinen ten opzichte van 2025. 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	€ 170,- tot € 210,-
Noord IV	€ 170,- tot € 210,-
Oevers D	€ 170,- tot € 210,-
Oevers E	€ 135,- tot € 175,-
Werkkavels Bremenberweg	€ 135,- tot € 175,-

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

#### **4. Risicoanalyse**

Op grond van de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen (2024) worden per grondexploitatie de project specifieke kansen en bedreigingen apart in beeld gebracht. Daarnaast worden de macro-economische risico's ingeschat. De kwantitatieve risicoanalyse wordt op twee (2) manieren uitgevoerd: De Monte Carlo-methode en de IFLO-methode. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen houden we rekening met de hoogste risico-uitkomst van beide methoden.

#### **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. De PPS liep tot en met 31 december 2025 en is met ingang van 1 januari 2026 verlengd met 3 jaar (t/m 2028) met een optie om nogmaals te verlengen.

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 2030.

Op advies van Stec Groep is zowel de onder- als de bovenkant van de bandbreedte van de grondprijs met € 10,- per m<sup>2</sup> opgehoogd van € 160 tot € 200 per m<sup>2</sup> naar € 170 tot € 210 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 circa 1 ha. grond beschikbaar. Op Oevers E is het mogelijk om een bedrijfswoning bij het bedrijfspand te realiseren. De bandbreedte van de grondprijs is met € 10 per m<sup>2</sup> verhoogd van € 125 tot € 165 per m<sup>2</sup> naar € 135 tot € 175 per m<sup>2</sup>. Waarbij de kavels waar een bedrijfswoning wordt toegestaan aan de bovenkant van de bandbreedte worden weggezet.

### Noord III & Noord IV

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

### Noord III

Voor Noord III ligt er een vastgesteld Omgevingsplan en is het de verwachting dat de grondexploitatie binnen nu en 8 jaar afgerond wordt, de looptijd is vastgesteld tot en met 31 december 2033. In 2025 is ca. 3,5 ha. verkocht aan TenneT en Enexis ten behoeve van een stroomverdeelstation. De overige 13,7 ha. verwachten in de periode 2028 t/m 2032 te verkopen, wat neerkomt op ca. 2,7 ha. per jaar.

Zowel de onder- als de bovenkant van de bandbreedte van de grondprijs is met € 10,- per m<sup>2</sup> opgehoogd van € 160 tot € 200 per m<sup>2</sup> naar € 170 tot € 210 per m<sup>2</sup>. Waarbij de zichtlocaties aan de A32 aan de bovenkant van de bandbreedte kunnen worden weggezet

### Noord IV

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. Er bestaat ook een mogelijkheid dat Noord IV dan (tijdelijk) uit exploitatie wordt genomen, omdat er op korte termijn geen zicht is op verdere ontwikkeling en verkoop van bedrijfskavels. Op dit moment is hier nog geen keuze, laat staan een raadsbesluit over genomen. De looptijd van de huidige grondexploitatie stellen we voorzichtigheidshalve nogmaals vast op 13 jaar, gelijk aan

de termijn die vorig jaar bij de behandeling van het MPG 2025 is vastgesteld. Waarbij we na de 10-jaars termijn geen opbrengstenstijging toerekenen. Vanaf 2032 (nadat Noord III naar verwachting is uitverkocht) verwachten we de eerste grondverkopen. De verwachting is dat de huidige beschikbare 13,1 ha. in 6 jaar verkocht wordt, wat neerkomt op bijna 2,2 ha. per jaar.

Ook voor Noord IV is zowel de onder- als de bovenkant van de bandbreedte van de grondprijs is met € 10,- per m<sup>2</sup> opgehoogd van € 160 tot € 200 per m<sup>2</sup> naar € 170 tot € 210 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 heeft er een herverkaveling van deelgebied 3, het meest oostelijk gelegen deel van het plangebied, plaatsgevonden. De oorspronkelijke verkaveling dateerde uit 2011/2012. De vraag naar goedkopere woningbouw is groot en daar is in de herverkaveling rekening mee gehouden. In december 2025 is de gewijzigde grondexploitatie door het college ter vaststelling aan de raad verzonden. In januari 2026 ligt deze voor besluitvorming voor bij de raad. De geactualiseerde grondexploitatie wordt meegenomen in de herziening van het MPG.

### *Kop van Noordpoort*

In mei 2025 heeft voor de gemeentelijke grondexploitatie binnen het transformatiegebied Noordpoort nieuwe besluitvorming plaatsgevonden. Het Omgevingsplan is aangepast naar een volledig woongebied en het programma en de bijbehorende grondexploitatie is daarmee in 2025 gewijzigd. Die grondexploitatie geldt als basis voor de herziening 2026.

### *Nieuwveense Landen*

In het project Nieuwveense Landen hebben een aantal grondverkopen eerder dan verwacht plaatsgevonden en ook zijn er een aantal verkopen vertraagd. In Boshoven was de verkoop van 8 kavels aan CPO Meppelermarke in 2025 voorzien, maar vindt deze naar alle waarschijnlijkheid plaats in 2026. In Parkwonen 3/4/5 is alle grond in 2025 overgedragen. Het was de verwachting dat de laatste 2 fases in 2026 verkocht zouden worden, maar het project verloopt dusdanig voorspoedig dat alle gronden in 2025 geleverd zijn. De fasering van de grondexploitatie wordt hierop aangepast.