Toelichting grondexploitatie Roggeakker

Onderwerp : **Toelichting gemeentelijke grondexploitatie Roggeakker**
Datum : **12-11-2024**
Status : [redacted]

1. Inleiding en samenvatting

Het vaststellen van de grondexploitatie betekent dat de gemeenteraad instemt met de uitgangspunten en de financiële vertaling van het ruimtelijke plan (programma, kwaliteit, en ruimtegebruik) in de kosten- en opbrengstbegroting. De raad stelt de hierop gebaseerde begrotingswijziging op programmaniveau vast na kennis te hebben genomen van de bestaande risico's en kansen. De kosten- en opbrengstbegroting van deze grondexploitatie is gebaseerd op het meest actuele inzicht in de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Deze toelichting bevat een specificatie van de kosten- en opbrengstenbegroting. De financiële vertaling valt uiteen in een aantal delen.

1.2 Plangebied en plansituatie

De locatie Roggeakker is gelegen tussen het spoort (Randstadrail), Ruimtebaan en de Zegwaartseweg. De ontwikkellocatie bestaat momenteel uit braakliggende terrein wat is gelegen in het noordoostelijke gedeelte van de wijk Seghwaert. De ontwikkellocatie is nabij het Koninkrijkszaal van Jehovah's Getuigen en het recent opgeleverde nieuwbouwproject Leeuwenhof.



Afbeelding 1 Plangebied Roggeakker

Roggeakker is een herontwikkelingslocatie van woningcorporatie Vidomes in samenwerking met de gemeente Zoetermeer. In 2019 heeft Vidomes besloten het complex aan de Roggeakker in Zoetermeer te slopen en nieuwbouw terug te bouwen. De slechte technische staat, de slechte leefbaarheid en onveiligheid binnen het complex waren de redenen om te gaan slopen. De huidige huurders van het complex zijn verhuisd en de sloop van het complex is begin 2022 afgerond.

[redacted]

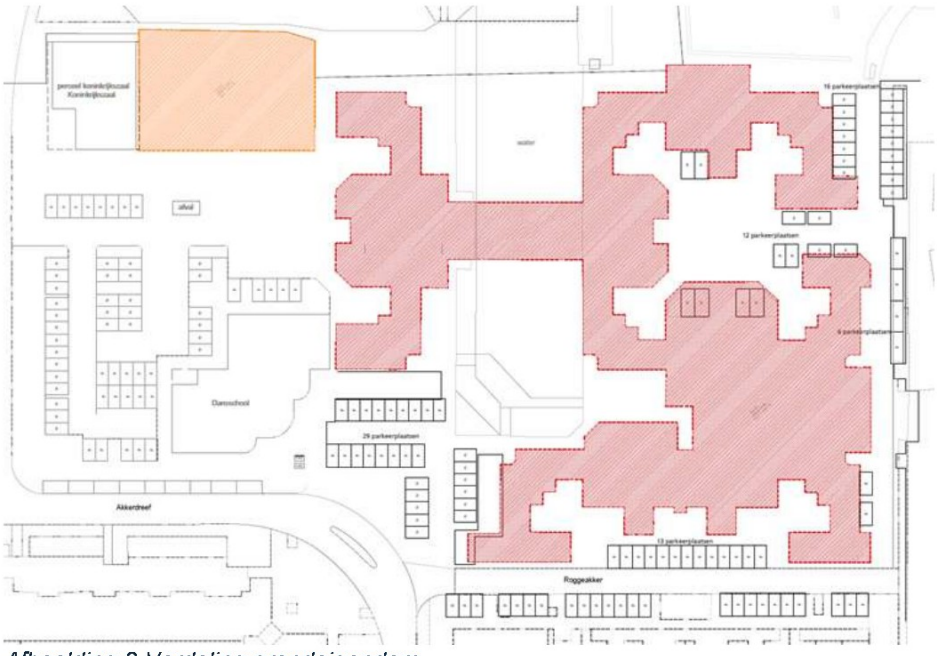
De realisatie van woningbouw in het plangebied Roggeakker wordt uitgevoerd door Vidomes. Vidomes draagt zorg voor de realisatie van 123 sociale huurwoningen. De gemeente Zoetermeer verkoopt bouwrijpe grond en zorgt voor de aanleg van het openbaar gebied.



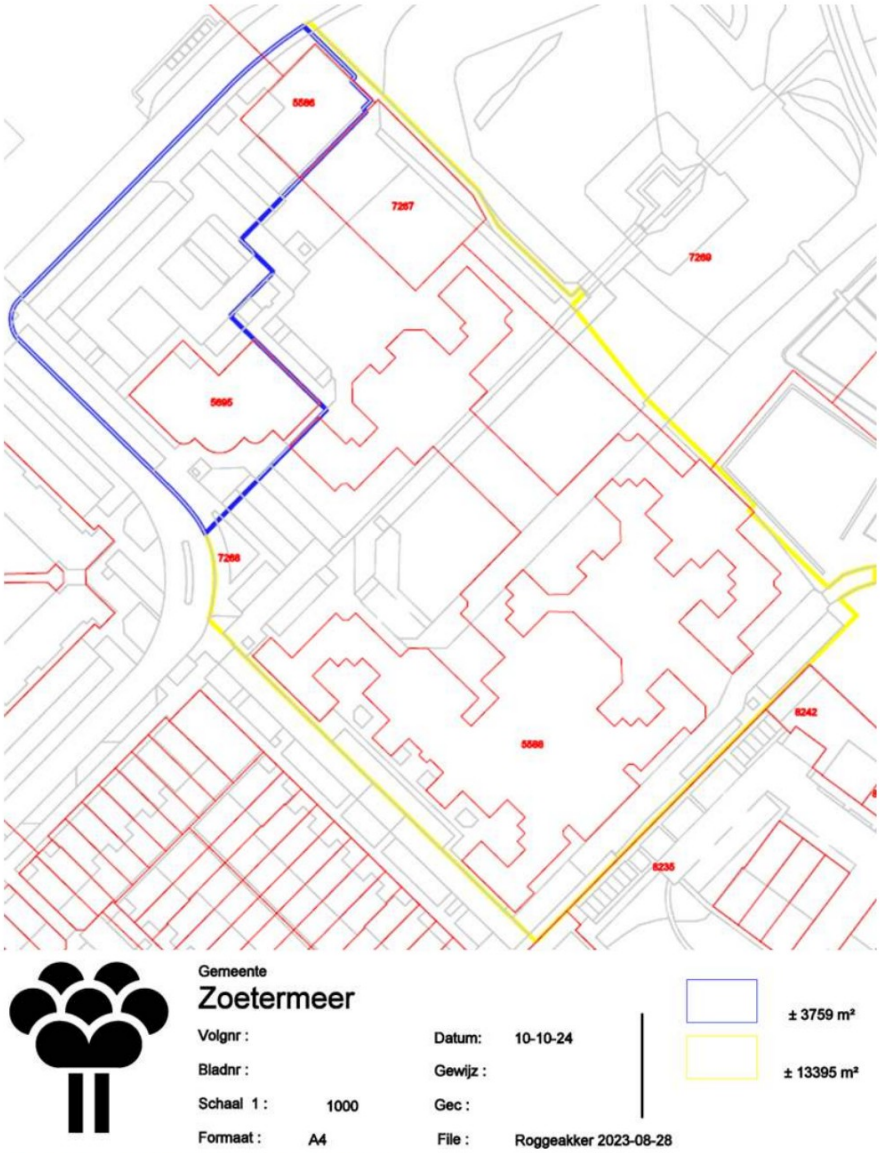
Afbeelding 2 toekomstige ontwikkeling

1.3 Eigendomssituatie

Het plangebied Roggeakker kent momenteel een versnipperde eigendomssituatie. Het plangebied van de grondexploitatie heeft een oppervlak van 13.395 m². Van het plangebied heeft Vidomes 4.739 m² momenteel in eigendom, welke in afbeelding 3 in het rood is weergeven.



Afbeelding 3 Verdeling grondeigendom



Afbeelding 4 Plangebied Roggeakker

Op afbeelding 4 is het totale plangebied te zien. De grondexploitatie omvat het plangebied wat in afbeelding 4 geel gearceerd is. Het plangebied wat blauw gearceerd is in afbeelding 4 is onderdeel van de ontwikkeling Roggeakker. Echter, is dit geen onderdeel van de grondexploitatie. Binnen de blauw gearceerde grond ligt een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein wordt opnieuw ingericht en deze kosten komen ten lasten van het investeringsproject.

De verdeling van het eigendom van de gronden binnen de grondexploitatie is in afbeelding 5 weergeven.

Eigendomssituatie plangebied				
Nr.	Eigenaar	Kadastraalnummer	Volledig/gedeeltelijk	m²
1	Vidomes	ZWD01-B-5588	Volledig	4.739
2	Gemeente Zoetermeer	ZWD01-B-7268	Gedeeltelijk	7.226
3	Gemeente Zoetermeer	ZWD01-B-7267	Volledig	810
4	Gemeente Zoetermeer	ZWD01-B-7269	Gedeeltelijk	620
Totaal			**Circa**	**13.395**

Afbeelding 5 Eigendomsverhouding plangebied

Vidomes kan op haar gronden niet de woningbouwontwikkeling realiseren die gewenst is. Om de voor hun gewenste ontwikkeling te realiseren, is het aankopen van gemeentelijk grond benodigd.

1.4 Rol gemeente in ontwikkeling plangebied

De ontwikkeling van het plangebied Roggeakker gaat uit van een actieve rol door de gemeente Zoetermeer. Dat betekent dat de gemeente Zoetermeer regie heeft op de ontwikkeling van het woongebied. De gemeente Zoetermeer verkoopt (bouwrijpe) grond aan de ontwikkelende partij Vidomes.

1.5 Gemengde exploitatie

De gemeente voert actief grondbeleid, dat betekent dat de gemeente gronden (deels) in eigendom heeft, de bouw- en woonrijp werkzaamheden verricht en de grond verkoopt voor de ontwikkeling van onder andere woningen. De kosten welke in de grondexploitatie zijn opgenomen worden in hoofdstuk 2 toegelicht en hebben betrekking op de boekwaarde van haar grondeigendom in het plangebied, kosten voor bouw- en woonrijp maken en plankosten (raming o.b.v. plankostenmodel 2024).

De opbrengsten in de grondexploitatie komen tot stand doordat de gemeente haar eigendomspositie verkoopt.

Aangezien de gemeente niet volledig in eigendom is van alle gronden, voert de gemeente ook faciliterend grondbeleid. Voor het verhalen van kosten op Vidomes maakt de gemeente afspraken op vrijwillige basis. Partijen sluiten aan de voorkant een anterieure overeenkomst waarin de exploitatiebijdrage is opgenomen.

2. Grondexploitatie Roggeakker

2.1 Programmatische uitgangspunten

Het nieuwe woningbouwprogramma voorziet in 123 woningen. Alle woningen vallen in de categorie appartementen en worden verdeeld in de sociale huursector. De woningen zijn verdeeld in 8 appartementencomplexen, welke variëren in bouwhoogtes van 3 tot 4 bouwlagen. Binnen in de appartementencomplexen komen ook gemeenschappelijke ruimtes en bergingen.

De programmatische uitgangspunten, zoals nu voorzien, zijn als onderstaand weergeven:

Programma Roggeakker		**Totaal**
Appartement sociale huur	Liberalisatiegrens	39
Appartement sociale huur	2e aftoppingsgrens	84
Totaal woningen		**123**

Tabel 1 Programma Roggeakker

2.2 Toekomstig ruimtegebruik

Het toekomstig ruimtegebruik is ruimtelijk als in onderstaande afbeelding 6 weergegeven.



Afbeelding 6 Toekomstig ruimtegebruik

Het toekomstig ruimtegebruik van de grondexploitatie is als in onderstaande tabel 2 weergegeven.

Ruimtegebruik	Totaal gebied Roggeakker	
	m²	%
Plangebied	13.395	100%
Uitgeefbare grond	4.970	37%
Niet uitgeefbaar	8.425	63%
Verharding	4.900	58%
Groen	2.845	34%
Water	680	8%

Tabel 2 toekomstig ruimtegebruik grondexploitatie Roggeakker

2.3 Grondverkoop

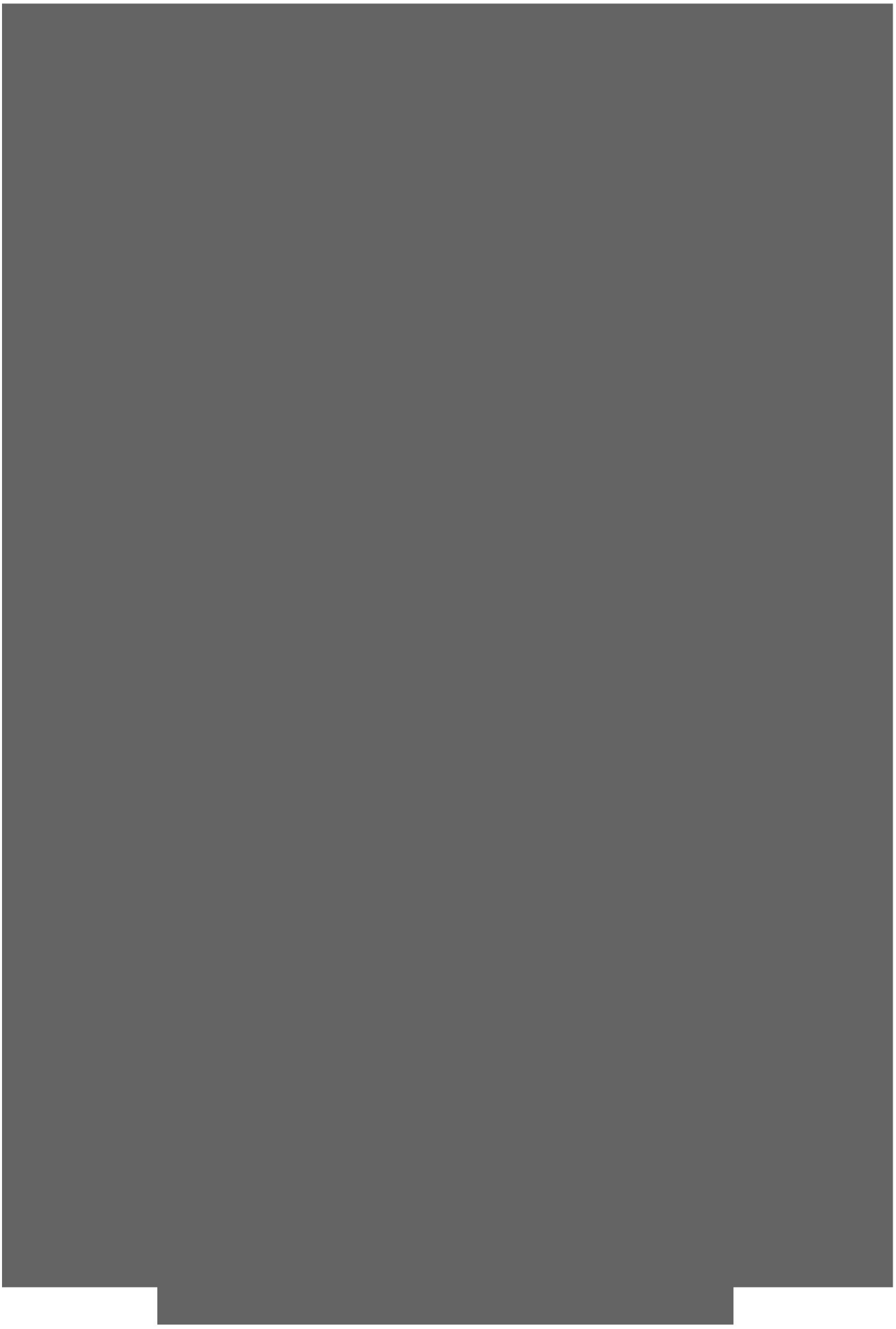
Bij de ontwikkeling Roggeakker is er sprake van grondaankoop en grondverkoop door de gemeente Zoetermeer en door de ontwikkelende partij Vidomes. Door de gemeente Zoetermeer wordt 2.394 m² bouwgrond geleverd, welke is bestemd voor woningbouw. Vidomes levert 2.163 m² openbare ruimte, welke de gemeente gaat inrichten tot een duurzame leefomgeving en in de toekomst zal onderhouden. In afbeelding 7 is de toekomstige situatie weergeven. De omlijning in de kleur blauw zijn de gronden weergeven die momenteel in eigendom zijn van de gemeente en welke geleverd worden aan Vidomes en in de toekomstige situatie bebouwd wordt. De omlijning in de kleur oranje, zijn gronden die momenteel zijn bestemd met de bestemming wonen en in bezit zijn van Vidomes. Deze gronden worden verkocht aan de gemeente en worden in de toekomstige situatie openbaar gebied. De omlijning in de kleur groen, zijn gronden die momenteel zijn bestemd met de bestemming wonen en blijven in de toekomstige situatie de bestemming wonen behouden. Deze gronden zijn van Vidomes en blijven van Vidomes.



Afbeelding 7 Grondverkoop Roggeakker

2.4 Resultaat grondexploitatie

Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie van de ontwikkeling van het plangebied Roggeakker is onderstaand weergegeven.



Het resultaat uit de tabel op afbeelding 8 zal navolgend worden toegelicht.

2.5 Historische boekwaarde
De gemeentelijke kosten van het voortraject van deze grondexploitatie zijn volledig gedekt door Vidomes en in de administratie onder faciliterend grondbeleid weggezet. Daarom is geen boekwaarde opgenomen.

2.6 Kosten grondexploitatie
De kosten grondexploitatie zijn begroot op nominale waarde. De begroting op nominale waarde geeft alle op geld gewaardeerde aspecten van het project Roggeakker weer, waarbij geen rekening is gehouden met faseringseffecten (kostenstijging, over boekopbrengstenstijging, rente en disconto). De nominale begroting kent prijspeil 1 januari 2025.

Hiervoor wordt de gebruikelijke gemeentelijke standaard indeling in hoofdkostensoorten gebruikt. Een samenvatting van deze begroting is in de onderstaande tabel opgenomen.



In de bovenstaande tabel is inzichtelijk gemaakt welke kosten de gemeente nog zal moeten maken om de geambieerde ontwikkeling te realiseren. Hieronder is de beschrijving van de resterende werkzaamheden en kosten opgenomen. voor zover van toepassing worden de afzonderlijke begrotingsposten afgerond. Na de nominale kosten worden ook de nominale opbrengsten bellicht. Een totale specificatie van alle kosten en opbrengsten met de daarbij behorende cashflow is onder het hoofdstuk programma, fasering en parameters gevoegd.

01. Verwerving en schadeloosstellingen
Op de percelen binnen het plangebied rust momenteel geen boekwaarde.

02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen
In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor onderzoeken en milieuvoorzieningen.

03. Sloop opstallen
In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor sloop opstallen. Op de gronden staan geen panden die gesloopt moeten worden.

04. Bouwrijp maken



De grond binnen de plangrenzen van de ontwikkellocatie Roggeakker moet bouwrijp gemaakt worden. Op basis van een gestandaardiseerde kostenberekening (SSK-systematiek) is geraamd hoeveel deze kosten zouden bedragen. Binnen de kostenraming voor het bouwrijp maken is een bedrag van [redacted] berekend.

05. Woonrijp maken
Na de bouw van het woningbouwprogramma zal het openbaar gebied woonrijp gemaakt moeten worden. Ook hiervoor is een gestandaardiseerde kostenberekening (SSK-systematiek) gemaakt. In totaliteit is voor de kosten van het woonrijp maken [redacted] benodigd, Bij de inrichting van het openbaar gebied moet gedacht worden aan verharding, groenvoorzieningen, terreininrichting en kosten staartwerkzaamheden, etc.

06. Afwerken
In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor afwerking.

07. Plankosten en V&T
Op basis van de uitgevoerde plankostenscan zou voor VTA in de grondexploitatie Roggeakker ca. [redacted] benodigd zijn voor de resterende werkzaamheden van de uitwerkingsfase en de realisatiefase. De plankostenscan is echter een tool, die met name bedoeld is voor faciliterend grondbeleid.

08. Rente
In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor rente.

09. Kosten overheidshandelen
In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor kosten overheidshandelen.

10. Afdracht intern
In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor afdrachten intern

In de grondexploitatie zijn geen kosten opgenomen voor 11. Afdracht extern. 12. Kosten overeenkomsten, 13. Overige lasten, 14. Fiscale kosten, 15. Winstnemingen en 16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten.

[redacted]

01. Woningbouw
De waarde van de grond onder de circa 123 woningen is op basis van de grondprijsbrief 2023/2024 gewaardeerd. Voor sociale huurwoningen die worden geëxploiteerd door toegelaten instellingen die participeren in de prestatieafspraken die met de gemeente Zoetermeer zijn gemaakt, hanteert de gemeente Zoetermeer per woning een vaste lage grondprijs met verrekenbeding. Op basis van de grondprijsbrief is de totale grondwaarde [redacted] Aangezien niet alle grond in eigendom is van de gemeente Zoetermeer kan

[redacted]

niet de volledige grondwaarde in rekening worden gebracht bij de ontwikkelende partij. Op basis van de grondeigendomspositie van de nieuwe ontwikkelen bouwblokken is een verdeling gemaakt. Het totale nieuwe oppervlakte van de gebouwen wordt 4.970 m². Van dit bouwoppervlak ligt 2.394 m² op grond van de gemeente (48,2%). Door de totale grondwaarde te vermenigvuldigen met het percentage grondeigendom is de grondwaarde bepaald op [redacted]

02. Voorzieningen niet commercieel
Voorzieningen niet commercieel is niet van toepassing.

03. Voorzieningen commercieel
Voorzieningen commercieel is niet van toepassing.

04. Bedrijven
Bedrijven is niet van toepassing.

05. Kantoren
Kantoren is niet van toepassing.

06. Parkeren
Parkeren is niet van toepassing.

07. Exploitatiebijdragen
De gemeentelijke kosten van de ontwikkeling Roggeakker worden gemaakt aangezien Vidomes haar gronden wil ontwikkelen. De gemeentelijke kosten worden daarom verhaald op Vidomes. Deze afspraken worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Aangezien de gemeente gronden verkoopt, wordt voor 48% de kosten betaald uit de inkomsten van de grond. De overige 52% van de kosten worden verhaald door middel van de exploitatiebijdragen. De exploitatiebijdragen zijn vooralsnog voorzien op [redacted]

De exploitatiebijdragen zijn opgebouwd uit twee onderdelen. Het eerste onderdeel zijn de exploitatiebijdragen ten behoeve van de plankosten. Deze kosten worden verhaald bij het sluiten van de anterieure overeenkomst en bedragen [redacted] Het tweede onderdeel zijn gekoppeld aan de te maken kosten bouw- en woonrijp maken. Indien de kosten bouw- en woonrijp maken afwijken, heeft dit ook effect op de exploitatiebijdragen. De exploitatiebijdragen bouw- en woonrijp maken worden op verschillende momenten verhaald bij Vidomes. De verrekening vindt plaats op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Vidomes betaald ook voor 17% mee aan de kosten herinrichten parkeerterrein die in afbeelding 4 blauw gearceerd is. Deze opbrengsten vallen buiten deze grondexploitatie.

In de grondexploitatie zijn geen opbrengsten opgenomen voor 08. Bijdragen extern, 09. Bijdragen intern, 10. Huren en pachten zonder BTW, 11. Huren en pachten met BTW en 12. Overige opbrengsten.

2.8 Parameters en fasering
Onderstaande zijn de parameters weergeven die zijn gebruikt in de gemeentelijke grondexploitatie van het plangebied Roggeakker. De parameters zijn in lijn met de parameters 2025 voor gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente Zoetermeer.

Rekenvoet: 0,00%

[redacted]

Discontovoet: 2,0%

3. Overzicht resultaat grondexploitatie

De fasering en het (geïndexeerde) resultaat van de ontwikkeling van het plangebied Roggeakker is onderstaand weergeven:



4. Bijlage

Bijlage 4.1: Risicoanalyse

Voor de gemeentelijke grondexploitatie en de ontwikkeling van plangebied Roggeakker is een kansen- en risicoanalyse opgesteld. Deze kansen- en risicoanalyse bestaat uit gevoeligheidsrisico's, spreidingsrisico's voor kosten en opbrengsten en bijzondere gebeurtenissen / project specifieke risico's.

In totaal zijn de risico's en de benodigde weerstandscapaciteit als onderstaand. De totaal benodigde weerstandscapaciteit bedraagt



