

GEMEENTE NIEUWKOOP  
2025

OPENBAAR

## MEERJARENPERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES



# INHOUDSOPGAVE

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave</b> .....                                     | <b>2</b>  |
| <b>1. Kernboodschap</b> .....                                  | <b>3</b>  |
| 1.1 Inleiding .....                                            | 3         |
| 1.2 Projecten.....                                             | 3         |
| 1.3 Resultaten.....                                            | 4         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                           | 4         |
| <b>2. Markt, behoefte en beleid</b> .....                      | <b>5</b>  |
| 2.1 Inleiding .....                                            | 5         |
| 2.2 Markontwikkelingen .....                                   | 5         |
| 2.3 Gemeentelijk beleid .....                                  | 6         |
| 2.4 Provinciaal- en rijksbeleid .....                          | 6         |
| <b>3. Programmering</b> .....                                  | <b>8</b>  |
| 3.1 Inleiding .....                                            | 8         |
| 3.2 Projecten.....                                             | 8         |
| 3.3 Woningbouwplanning .....                                   | 8         |
| 3.4 Fasering .....                                             | 9         |
| <b>4. Resultaten actualisatie</b> .....                        | <b>10</b> |
| 4.1 Inleiding .....                                            | 10        |
| 4.2 Afsluiten grondexploitaties.....                           | 10        |
| 4.3 Resultaten positieve grondexploitaties .....               | 10        |
| 4.4 Resultaten negatieve grondexploitaties .....               | 11        |
| 4.5 Voorzieningen en reserves.....                             | 12        |
| 4.6 Weerstandsvermogen .....                                   | 15        |
| 4.7 Overzicht kosten en opbrengsten .....                      | 16        |
| 4.8 Jaarrekening 2024 en Algemene reserve .....                | 17        |
| <b>5. De projecten</b> .....                                   | <b>18</b> |
| 5.1 Inleiding .....                                            | 18        |
| 5.2 Overzicht afgesloten grondexploitaties .....               | 18        |
| 5.3 Overzicht en toelichtingen lopende grondexploitaties ..... | 18        |
| <b>6. Materiele vaste activa – strategische gronden</b> .....  | <b>40</b> |

# 1. KERNBODSCHAP

## 1.1 INLEIDING

De inrichting van ruimte, oftewel ruimtelijke ontwikkeling, is een buitengewoon actueel onderwerp. Dit wordt mede veroorzaakt door de uitzonderlijke behoefte aan woningbouw in Nederland. Om in deze behoefte te kunnen voorzien voert de gemeente Nieuwkoop al langere tijd grotendeels actief grondbeleid, waarbij ruimtelijke projecten worden ontwikkeld op gemeentelijke gronden. De impact van deze ruimtelijke ontwikkelingen heeft op financieel vlak grote gevolgen. Daarom wordt voor alle ruimtelijke projecten die vanuit de gemeente worden aangestuurd een grondexploitatie (financiële begroting) opgesteld. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd conform in de Nota Grondbeleid 2021 is vastgelegd. Vervolgens worden de grondexploitaties gebundeld in voorliggend Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

## 1.2 PROJECTEN



*Figuur 1.1: Overzicht alle gemeentelijke projecten gemeente Nieuwkoop (met een grondexploitatie)*

De komende jaren ligt de focus op het afronden van (langlopende) projecten, en wordt er gewerkt aan de planvorming van nieuwe projecten. Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II (01)** zal het plangebied



in 2025 woonrijp gemaakt worden. Naar verwachting worden de resterende twee kavels verkocht en overgedragen.

Bij het projecten **Teylerspark fase 2 (02)** en **Lindelaan (03)** is de grond in 2024 bouwrijp gemaakt en is de bouw van de woningen begonnen. Vervolgens zal het plangebied woonrijp gemaakt worden. Ook bij **IKC de Poel (04)** is de grond inmiddels bouwrijp gemaakt en de bouw van de school en appartementen gestart.

Bij het project **Buytewech-Noord (05)** is de ontwikkelaar geselecteerd en de overeenkomst getekend. Het bouwrijp maken van de hoofdontsluiting (met aansluiting op de rotonde) en het park zijn nagenoeg afgerond. In 2025 worden eiland 1 en 2 (WSN) bouwrijp gemaakt, waarmee de bouwrijpfase is afgerond. Met de woningcorporatie moet nog een overeenkomst gesloten worden.

Het bestemmingsplan van het project **Vrouwenakker-West (06)** is in 2024 vastgesteld door de raad. Echter is er door meerdere partijen beroep aangetekend, waardoor de beroepsprocedure bij de Raad van State doorlopen moet worden. De grondoverdracht aan de ontwikkelaar heeft wel al plaatsgevonden.

Na enige vertraging is in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2024 de tenderprocedure van het project **Tochtpad Noordeinde (07)** gestart. Naar verwachting zal na de zomer van 2025 een ontwikkelaar worden geselecteerd.

Bij het project **Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) (08)** heeft de raad ingestemd met het inrichtingsplan en daarvoor geld beschikbaar gesteld middels het openen van de grondexploitatie. Daarna is de samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporatie die de flexwoningen gaan plaatsen getekend en de vergunningsaanvraag ingediend. Ook bij het project **De Meent (09)** (IKC Woerdense verlaat) ligt er een definitief ontwerp en is de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC aangevraagd. Begin 2025 is het Beatrix gebouw gesloopt en zal het plangebied bouwrijp worden gemaakt.

### 1.3 RESULTATEN

De actualisatie van de grondexploitaties 2025 heeft een positieve invloed van € 63.000 op het Jaarrekeningresultaat 2024. Deze verbetering wordt veroorzaakt door verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties. Voor een deel daarvan (€ 17.000) zal worden voorgesteld dit bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw. Daarnaast zal er als gevolg van deze actualisatie een bedrag van € 679.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2024. Er zal € 1.0350.000 winstneming worden toegevoegd aan de Reserve winstneming in het boekjaar 2024. Dit is € 1.089.000 winstneming bij het project *Teylerspark fase 2* en het terugdraaien van € 54.000 van de tussentijdse winst bij *Schoterhoek II*.

Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 9,8 miljoen, NCW per 1 januari 2025. De tussentijdse winstneming leidt tot een afoming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 2,9 miljoen, NCW per 1 januari 2025. Dit komt doordat voor *Schoterhoek II* (in totaal € 1.864.000) en voor *Teylerspark fase 2* (€ 1.089.000) verplicht winst is genomen. Ten opzichte van de actualisatie 2024 resulteert dit in een nadeel van € 0,3 miljoen, door positievere of nagenoeg gelijkblijvende resultaten én € 1.089.000 winstneming van *Teylerspark fase 2* bij deze actualisatie.

Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 2,6 miljoen, NCW per 1 januari 2025. Voornamelijk door het openen van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is dit een verslechtering van circa € 1,1 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

### 1.4 LEESWIJZER

Het MPG bestaat uit twee delen. In het eerste deel (hoofdstuk 1 tot en met 4) wordt inzicht gegeven in de totaliteit van de financiële resultaten met daarbij de gevolgen voor het Jaarrekeningresultaat 2024 en de Algemene reserve. Daarnaast geeft het eerste deel een toelichting op marktontwikkelingen, woningbehoefte en de programmering van de projecten.

In deel twee (hoofdstuk 5 en 6) wordt gekeken naar de stand van zaken per project met bijbehorende grondexploitatie. Daarnaast komen de materiële vaste activa (mva-s) aan bod.

## 2. MARKT, BEHOEFTE EN BELEID

### 2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de landelijke- en regionale marktontwikkelingen geanalyseerd, waarna het gemeenlijk grondprijzenbeleid nader wordt toegelicht. Vervolgens wordt het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid ten aanzien van woningbouw besproken.

### 2.2 MARKTONTWIKKELINGEN

#### Landelijk

Volgens de Macro Economische Verkenning 2025 van het CPB (Centraal Planbureau) groeit de economie weer na de schokken van de afgelopen jaren. De werkloosheid stijgt licht en de inflatie daalt in 2025 nog iets verder naar 3,2%.

Na het omslagpunt in augustus 2022, zijn de woningprijzen vanaf juni 2023 weer aan het stijgen. De woningprijzen in Nederland zijn in 2024 met gemiddeld 8,7% gestegen ten opzichte van 2023. In 2023 was er nog sprake van een daling van 2,9%. Daarmee ligt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Nederland in 2024 op circa € 451.000. De prijzen van nieuwbouw koopwoningen zijn in het derde kwartaal van 2024 met 3,6% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (bij bestaande bouw een stijging van 11,1%). De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen ligt hoger met circa € 476.000 in het derde kwartaal van 2024.

Het aantal woningverkoppen laat al sinds de tweede helft van 2021 voornamelijk een dalende trend zien. In 2024 zijn er (op één maand na) weer meer woningtransacties in vergelijking met een jaar geleden. In 2024 zijn er 206.000 woningen verkocht, dit is 13,2% meer ten opzichte van 2023.

Met de Eigen Huis Marktindicator meet Vereniging Eigen Huis/OTB het vertrouwen van de consument in de woningmarkt (de waarde ligt tussen de 0 en de 200). In het vierde kwartaal van 2024 nam de score op de Marktindicator duidelijk toe van '94,4' in het vorige kwartaal, naar '98,8'. Dit is de zesde opeenvolgende keer ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Vooral de gunstigere kooprijsoontwikkeling en de stabiele rente liggen hier aan ten grondslag.

#### Regio

In de provincie Zuid-Holland is er sprake van een gemiddelde woningprijsstijging van 8,1% in 2024, ten opzichte van 2023. Dit is 0,6% lager dan de landelijke prijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs was circa € 443.000. In 2024 zijn er circa 43.000 woningen verkocht in de provincie Zuid-Holland, dit is 12% meer ten opzichte van 2023.

In 2024 zijn er in de gemeente Nieuwkoop 300 woningen verkocht voor een gemiddeld prijs van € 530.000. De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente nieuwkoop was in 2024 € 477.000. Dit is gemiddeld 7% hoger dan een jaar geleden.

#### Vooruitzichten

Het ING Economisch Bureau verwacht dat de woningprijzen volgend jaar verder doorstijgen. De woningprijzen liggen in 2024 bijna 9% hoger dan in 2023. Voor 2025 wordt er een prijsstijging van 5,5% verwacht. De ING schat in dat het aantal woningverkoppen verder stijgt van 206.000 in 2024 naar 220.000 in 2025.

Ook de Rabobank publiceerde in het Kwartaalbericht Woningmarkt dat de woningprijzen sneller stijgen dan eerder gedacht. De prognose is dat de woningprijzen in 2025 gemiddeld 9,2% hoger liggen dan in 2024. Daarnaast verwacht de Rabobank in 2026 een stijging van 6%. De voorspelling is dat het aantal woningverkoppen na de stijging in 2024 afneemt naar 198.000 in 2025 en 192.000 in 2026, door het gebrek aan woningaanbod.

De snelle stijging van de woningprijzen komt voornamelijk door de combinatie van de sterk gestegen inkomens met als gevolg meer financiële ruimte om een woning te kopen, en de licht gedaalde hypotheekrente van gemiddeld 4% naar 3,8%. De verwachting is dat deze ontwikkelingen enigszins gematigd doorzetten. Een andere belangrijke reden is de verwachte toename van het aantal huishouders. De krapte op de woningmarkt zal door het beperkte aanbod aanhouden en de

concurrentie vergroten. Als laatste is het vertrouwen in de woningmarkt al enige tijd aan het stijgen, wat een zeer belangrijke voorspeller is van de toekomstige ontwikkelingen.

## 2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Landelijk zijn tot 2030 981.000 woningen nodig om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Voor gemeente Nieuwkoop geldt dat vanaf 2019 tot en met 2030 1.900 woningen en tot en met 2040 minimaal 2.300 woningen gerealiseerd moeten worden om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien. In de periode 2023 tot en met 2050 stijgt het aantal 75-plussers en jongeren binnen de gemeente. Er is daarbij een tekort aan betaalbare en passende woningen voor deze doelgroepen.

### Versnelling woningbouw

Naar aanleiding van het raadsvoorstel 'Nieuwkoop bouwt!' (d.d. 15 juli 2021) is per 1 oktober 2021 een team Woningbouw opgericht specifiek voor het realiseren van de grote woningbouwopgave.

De doorlooptijd van een woningbouwproject is gemiddeld zeven jaar, dat maakte het in 2024 nodig om voor een langere termijn na te denken over de woningbouwprojecten die nodig zijn om in de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen. Op 6 juni 2024 de 'Strategische koers 2024 – 2040' door de raad vastgesteld, waarin de volgende vraag centraal staat: *“Welke projecten gaan we op korte, middellange en lange termijn oppakken en monitoren om te voorzien in toekomstbestendige, betaalbare en passende woningen, met een goede ontsluiting van de wijk?”*.

### Woonbeleid

In de gemeentelijk Woonvisie 2016 – 2025 is het woonbeleid opgenomen, waarin wordt ingezet op het zijn van een aantrekkelijk woongemeente met goede voorzieningen en voldoende en betaalbare, duurzame en energiezuinige woningen voor jongeren, ouderen en jonge gezinnen. Voor ouderen zal er aandacht zijn voor bijzondere woonvormen met zorg. Hiermee ligt de focus in de gemeente Nieuwkoop op het bouwen voor doelgroepen. Om de ambities uit de woonvisie te realiseren is in 2020 (gedeeltelijk geactualiseerd in 2022) het doelgroepenbeleid vastgesteld, bestaande uit een viertal instrumenten:

1. Het eerste instrument is de herziene 'starterslening'. Voor starters op de woningmarkt wordt er een starterslening van maximaal € 37.500 beschikbaar gesteld als aanvulling op de hypotheek.
2. Als tweede is het 'integraal woningbouwprogramma' opgesteld, waarin voor alle dorpskernen is gekeken naar de bouw mogelijkheden en passende woningtype per locatie. Met het nieuwe woningbouwprogramma ligt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen jongeren, ouderen en jonge gezinnen en op het bouwen voor doorstroming. Dit resulteert in een programma met veel minder grondgebonden woningen en veel meer gestapelde woningen.
3. Ten derde is de 'doelgroepenverordening' vastgesteld, waarin de woningbouw categorieën en instandhoudingstermijnen zijn opgenomen. Echter is het hierin opgenomen beleid verouderd door de vaststelling van de Regionale Woonagenda en Rijksbeleid.
4. Als vierde is het 'woonfonds' herzien in 2024 herzien. Het woonfonds is een vereveningsfonds en zorgt ervoor dat er genoeg sociale huurwoningen, middenhuur woningen en goedkope koopwoningen gebouwd worden. Met verplichte stortingen door (bij minder sociale woningbouw) en bijdragen aan (bij meer sociale woningbouw) worden ontwikkelaars en/of bouwers gestimuleerd om sociaal te bouwen.

Op 25 april 2024 is de Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop vastgesteld. In de Woonzorgvisie staat omschreven wat er nodig is om voldoende huisvesting en daarbij benodigde zorg en ondersteuning te bieden aan ouderen en aandachtsgroepen. De Woonzorgvisie is opgenomen in het Addendum bij de huidige Woonvisie.

## 2.4 PROVINCIAAL- EN RIJKSBELEID

In juni 2023 zijn de Regionale Woonagenda 2023 en Huisvestingsverordening 2024 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. De Regionale Woonagenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio over het aantal te bouwen woningen, waar deze moeten komen, wat voor soort woningen het zijn en voor wie. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen.

De Huisvestingsverordening omvat afspraken over woonruimteverdeling in de regio. De verordening bepaalt onder andere hoeveel woningen beschikbaar komen voor aandachtsgroepen, maar zorgt er ook voor dat er genoeg woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden.

In maart 2024 is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ingediend, die ervoor zorgt dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. De wet moet zorgen voor voldoende betaalbare woningen, kortere procedures en gelijke kansen voor urgent woningzoekende.

## 3. Programmering

### 3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke projecten met bijbehorend (woning)bouwprogramma besproken. Daarnaast komen de (woning)bouwplanning uitgezet in woningcategorieën en jaarschijven en de fasering van de gemeentelijke projecten aan bod.

### 3.2 PROJECTEN

In tabel 3.1 zijn alle gemeentelijke projecten met de woningbouwaantallen weergegeven, waarvoor een grondexploitatie door de raad is vastgesteld. De toekomstige woningbouwprogramma's waarvan nog geen grondexploitatie is vastgesteld zijn niet verwerkt in deze tabel. Ook privaat te ontwikkelen programma's zijn niet meegenomen in deze optelling.

In 2024 is de grond van de projecten *Lindelaan*, *Teylerspark fase 2* en *IKC de Poel* overgedragen aan de ontwikkelaar/ bouwver. De resterende gronden van project de *Noordse Buurt* gaat bij het afsluiten van de grondexploitatie naar de balans.

In totaal staan er per 1 januari 2025, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 386 uit te geven woningen geprogrammeerd. Alle woningen (met uitzondering van de flexwoningen) worden met behulp van het uitvoeren van een tenderprocedure via een ontwikkelaar op de markt gezet. De nog beschikbare woningen bevinden zich binnen de projecten *Buytewech-Noord*, *Tochtpad Noordeinde*, *Vrouwenakker-West* (grond ten behoeve van woningbouw en zorg in januari 2025 overgedragen), *de Meent* en *Flexwonen Ter Aar noordoost (fase 1)*. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project *Schoterhoek II* nog 2 uit te geven bedrijfskavels geprogrammeerd. De bedrijfskavels zijn al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd.

| PROJECTEN                                          | Programma<br>totaal aantal | Reeds<br>verkocht | Verkoop<br>in 2024 | Verwachte<br>verkoop | Uitgeefbaar<br>m2 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Woningbouw</b>                                  |                            |                   |                    |                      |                   |
| GZ 02 Buytewech-Noord                              | 230                        |                   |                    | 2025/2026            | 47.286            |
| GZ 06 Lindelaan                                    | 65                         |                   | 65                 |                      | 1.867             |
| GZ 07 Teylerspark fase 2                           | 61                         |                   | 61                 |                      | 3.670             |
| GZ 08 Tochtpad Noordeinde                          | 42                         |                   |                    | 2026                 | 2.329             |
| GZ 11 Vrouwenakker-West                            | 82                         |                   |                    | 2025                 | 14.470            |
| GZ 12 IKC de Poel                                  | 20                         |                   | 20                 |                      | 744               |
| GZ 13 De Meent                                     | 14                         |                   |                    | 2027                 | 1.157             |
| GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)         | 18                         |                   |                    |                      | 887               |
| <b>Commercieel</b>                                 |                            |                   |                    |                      |                   |
| GZ 10 Schoterhoek II                               | 32                         | 30                |                    | 2025                 | 63.548            |
| <b>Maatschappelijk</b>                             |                            |                   |                    |                      |                   |
| GZ 01 Noordse Buurt - gemeente bos + overige grond | 1                          |                   | 1                  |                      | 455.245           |
| GZ 11 Vrouwenakker-West - wonen met zorg           | 1                          |                   |                    | 2025                 | 1.623             |
| GZ 12 IKC De Poel - Integraal Kind Centrum         | 1                          |                   | 1                  |                      | 1.908             |
| <b>TOTAAL WONINGBOUW</b>                           | <b>532</b>                 | <b>-</b>          | <b>146</b>         |                      | <b>72.410</b>     |
| <b>TOTAAL PROJECTEN</b>                            | <b>567</b>                 | <b>30</b>         | <b>148</b>         |                      | <b>594.734</b>    |

Tabel 3.1: Projecten en (woning)bouwprogramma

### 3.3 WONINGBOUWPLANNING

In tabel 3.2 is het volledige woningbouwprogramma (ook in dit geval alléén van de lopende projecten met een grondexploitatie) dat de gemeente de komende jaren gepland heeft te gaan realiseren per woningbouwcategorie en jaarschijf uiteengezet. Het gaat hierbij om de planning van de overdracht van de grond van de gemeente aan een koper (particulier of ontwikkelaar/bouwver). De daadwerkelijke oplevering van de woningen zal vaak pas in de jaren erna plaatsvinden. In de tabel is Schoterhoek II niet meegenomen.

Van het totale woningbouwprogramma van 386 woningen per 1 januari 2025 is 31% sociale huur, 11% middeldure huur, 15% goedkope koop, 10% betaalbare koop en 32% middeldure, duurdere of dure koop. Op basis van de actualisatie is de verwachting dat er in de huidige woningbouwprojecten gronden worden geleverd vanaf 2025 tot en met 2027.



| WONINGCATEGORIE | 2025       | 2026       | 2027      | 2028     | 2029     | 2030     | 2031     | Totaal     | in %        |
|-----------------|------------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|-------------|
| Sociale huur    | 100        | 20         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 120        | 31%         |
| Middeldure huur | 25         | 19         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 44         | 11%         |
| Dure huur       | 0          | 0          | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 0          | 0%          |
| Goedkope koop   | 25         | 30         | 4         | 0        | 0        | 0        | 0        | 59         | 15%         |
| Betaalbare koop | 16         | 13         | 10        | 0        | 0        | 0        | 0        | 39         | 10%         |
| Middeldure koop | 39         | 29         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 68         | 18%         |
| Duurdere koop   | 18         | 5          | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 23         | 6%          |
| Dure koop       | 21         | 12         | 0         | 0        | 0        | 0        | 0        | 33         | 9%          |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>244</b> | <b>128</b> | <b>14</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>386</b> | <b>100%</b> |

Tabel 3.2: Woningbouwplanning

In de prestatieafspraken staat opgenomen dat er minimaal 478 sociale huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd in de periode 2019 - 2029. In de evaluatie 2023 van de prestatieafspraken 2022 - 2025 tussen gemeente, WDA en WSN staat aangegeven dat er sinds 2019 in totaal 80 sociale huurwoningen zijn opgeleverd en daar tot en met 2027 nog 248 woningen aan worden toegevoegd (zie tabel 3.3). In nieuwe plannen moeten er nog 150 woningen worden opgenomen.

| SOCIALE HUURWONINGEN | PROJECTEN                   | aantal | jaartal |
|----------------------|-----------------------------|--------|---------|
| OPGELEVERD           | Teylerspark I               | 20     | 2019    |
|                      | De Verwondering             | 12     | 2019    |
|                      | Damstaete                   | 20     | 2020    |
|                      | Land van Koppen             | 12     | 2021    |
|                      | TAVV                        | 16     | 2022    |
|                      | <b>TOTAAL</b>               | 80     |         |
| IN VOORBEREIDING     | Weteringplein               | 48     | 2025    |
|                      | Lindelaan                   | 15     | 2025    |
|                      | IKC de Poel                 | 20     | 2025    |
|                      | Flexwonen Ter Aar Noordoost | 18     | 2025    |
|                      | Buytewech-Noord (OTL)       | 14     | 2026    |
|                      | Buytewech-Noord (gem.)      | 66     | 2027    |
|                      | Vrouwenakker-West           | 16     | 2027    |
|                      | Koetshuisplantsoen          | 31     | 2027    |
|                      | Tochtpad Noordeinde         | 20     | 2027    |
|                      | <b>TOTAAL</b>               | 248    |         |

Tabel 3.3: Sociale woningbouw

### 3.4 FASERING

In de tabel 3.4 zijn alle lopende grondexploitaties weergegeven met daarbij de ontwikkelingsfase. Een gebiedsontwikkeling kent verschillende fases. In de **initiatiefase** wordt een voorbereidingskrediet gevraagd en een startnotitie opgesteld met de uitgangspunten voor planontwikkeling, waaronder een eerste financiële verkenning. Bij de **definitiefase** worden de ruimtelijke en financiële aspecten van het plan uitgewerkt met een haalbaarheidsstudie. In de **ontwerpfase** wordt het stedenbouwkundig plan opgesteld en vindt een financiële doorrekening plaats op basis van een voorlopig ontwerp. Afhankelijk van de grootte van het project worden het bestemmingsplan en de grondexploitatie gelijktijdig vastgesteld in de **voorbereidingsfase**. De berekeningen zijn op basis van het inrichtingsplan gemaakt met opgestelde ramingen voor het bouw- en woonrijp maken. Ook wordt het plangebied bouwrijp gemaakt. In de **realisatiefase** wordt het projectplan uitgevoerd. Met de actualisatie van de grondexploitatie worden kosten en inkomsten bijgehouden. In de laatste fase, de **nazorgfase**, wordt een project afgesloten. De resterende kosten worden in de voorziening afgesloten projecten weggezet en eventuele opbrengsten komen op de financiële balans onder de materiele vaste activa.

| PROJECTEN                         |  |            |           |         |               |            |        |
|-----------------------------------|--|------------|-----------|---------|---------------|------------|--------|
| Ontwikkelingsfases                |  | Initiatief | Definitie | Ontwerp | Voorbereiding | Realisatie | Nazorg |
| GZ 02 Buytewech-Noord             |  |            |           |         |               |            |        |
| GZ 06 Lindelaan                   |  |            |           |         |               |            |        |
| GZ 07 Teylerspark fase 2          |  |            |           |         |               |            |        |
| GZ 08 Tochtpad Noordeinde         |  |            |           |         |               |            |        |
| GZ 10 Schoterhoek II              |  |            |           |         |               |            |        |
| GZ 11 Vrouwenakker-West           |  |            |           |         |               |            |        |
| GZ 12 IKC de Poel                 |  |            |           |         |               |            |        |
| GZ 13 De Meent                    |  |            |           |         |               |            |        |
| GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost |  |            |           |         |               |            |        |

Tabel 3.4: Fasering projecten

## 4. Resultaten actualisatie

### 4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt eerst kort ingegaan op het actualisatieproces. Hierna worden de resultaten van de actualisatie van de grondexploitaties 2025 besproken, waaronder de resultaten van de positieve en negatieve grondexploitaties, de voorzieningen en reserves en het weerstandvermogen. Ook volgt er nog een overzicht van de kosten en opbrengsten en de gevolgen voor de jaarrekening 2024 en de algemene reserve.

### 4.2 AFSLUITEN GRONDEXPLOITATIES

Voorgesteld wordt om één lopende grondexploitatie af te sluiten per 31 december 2024. Het gaat om de grondexploitatie de *Noordse Buurt*.

Voor het project de *Noordse Buurt* volgen er nog resterende werkzaamheden voor het bouwrijp maken (baggerwerkzaamheden) en het woonrijp maken (rondje Noordse Buurt en inrichting bos). Hier worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd. De resterende natuurgronden die niet zijn ontwikkeld of verkocht, worden op de gemeentelijke balans opgenomen. Het project de *Noordse Buurt* sluit af met een negatief resultaat van € 29.375.000 (was begroot € 29.644.000 negatief).

### 4.3 RESULTATEN POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 10,2 miljoen, NCW (Netto Contante Waarde). Per 1 maart 2024 is de grondexploitatie *De Meent* geopend. In de onderstaande tabellen is deze grondexploitatie meegenomen bij de vergelijking.

#### Resultaten positieve complexen (zonder tussentijdse winstneming) 2024 – 2025

Zonder rekening te houden met de tussentijdse winstneming is er voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 12,7 miljoen, NCW per 1 januari 2025. Dit is € 0,7 miljoen hoger ten opzichte van vorig jaar. De verschillen worden later verklaard.

| POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES<br>zonder tussentijdse winstneming |                    | NCW<br>1-1-2024 | NCW<br>1-1-2025 | Vershil               |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| in miljoenen                                                   |                    |                 |                 |                       |
| GZ 02                                                          | Buytewech-Noord    | € 6,8           | € 7,3           | € 0,5 Voordeel        |
| GZ 06                                                          | Lindelaan          | € 0,0           | € 0,1           | € 0,0 Voordeel        |
| GZ 07                                                          | Teylerspark fase 2 | € 2,2           | € 2,1           | -€ 0,1 Nadeel         |
| GZ 10                                                          | Schoterhoek II     | € 2,2           | € 2,2           | € 0,0 Nadeel          |
| GZ 11                                                          | Vrouwenakker-West  | € 0,8           | € 0,8           | -€ 0,1 Nadeel         |
| GZ 13                                                          | De Meent           |                 | € 0,3           | € 0,3 Voordeel        |
| <b>TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN</b>                              |                    | <b>€ 12,0</b>   | <b>€ 12,7</b>   | <b>€ 0,7 Voordeel</b> |

#### Resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2024 – 2025

Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 9,8 miljoen, NCW per 1 januari 2025. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 2,9 miljoen (van € 12,7 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 9,8 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2025. Dit komt doordat voor *Schoterhoek II* (in totaal € 1.864.000) en voor *Teylerspark fase 2* (€ 1.089.000) verplicht winst is genomen. Ten opzichte van de actualisatie 2024 resulteert dit in een nadeel van € 0,3 miljoen, door positievere of nagenoeg gelijkblijvende resultaten én € 1.089.000 winstneming van *Teylerspark fase 2* bij deze actualisatie. Volgens de regelgeving voor de accountantscontrole en jaarrekening is de prognose van de positieve grondexploitaties met tussentijdse winstneming leidend.

| POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES<br>met tussentijdse winstneming |                    | NCW<br>1-1-2024 | NCW<br>1-1-2025 | Vershil              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| in miljoenen                                                |                    |                 |                 |                      |
| GZ 02                                                       | Buytewech-Noord    | € 6,8           | € 7,3           | € 0,5 Voordeel       |
| GZ 06                                                       | Lindelaan          | € 0,0           | € 0,1           | € 0,0 Voordeel       |
| GZ 07                                                       | Teylerspark fase 2 | € 2,2           | € 1,0           | -€ 1,2 Nadeel        |
| GZ 10                                                       | Schoterhoek II     | € 0,3           | € 0,3           | € 0,0 Voordeel       |
| GZ 11                                                       | Vrouwenakker-West  | € 0,8           | € 0,8           | -€ 0,1 Nadeel        |
| GZ 13                                                       | De Meent           |                 | € 0,3           | € 0,3 Voordeel       |
| <b>TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN</b>                           |                    | <b>€ 10,2</b>   | <b>€ 9,8</b>    | <b>-€ 0,3 Nadeel</b> |

### Verklaring resultaten

Het resultaat van de grondexploitatie *Buytewech-Noord* is ten opzichte van de actualisatie 2024 met € 0,5 miljoen gestegen. De verklaring hiervoor ligt grotendeels bij de opbrengsten van de woningbouw, die zijn gestegen door het hogere ingediende grondbod vanuit de tenderprocedure. Deze opbrengst stijgt met de CPI index, zoals opgenomen in de koopovereenkomst met de ontwikkelaar. Aan de andere kant zijn de kosten voor bouwrijp maken gestegen door materiaalstijgingen en zijn de kosten voor het woonrijp maken gestegen als gevolg van het realiseren van meer kunstwerken in het plan.

Het resultaat van de grondexploitatie *Lindelaan* is ten opzichte van de actualisatie 2024 nagenoeg gelijk gebleven. Echter is het bouwrijp maken wel iets duurder ingeschat bij het nauwkeurig uitgewerkte plan, zijn de opbrengsten van de sociale woningbouw lager door aangepaste grondprijfsafspraken en de opbrengsten van de koopwoningen hoger door de toegepaste indexatie.

Het resultaat van de grondexploitatie *Teylerspark fase 2* is ten opzichte van de actualisatie 2024 met € 1,2 miljoen gedaald. De verklaring hiervoor ligt grotendeels bij de verplichte tussentijdse winstneming (€ 1.089.000). Daarnaast zijn de kosten voor het woonrijp maken hoger geraamd door hogere kosten voor het grondwerk en materiaal. Hierdoor zijn de plankosten ook gestegen.

Het resultaat van de grondexploitatie *Schoterhoek II* is ten opzichte van de actualisatie 2024 nagenoeg gelijk gebleven. Enerzijds zijn wel de kosten voor het woonrijp maken gestegen door flinke kostenstijgingen van materiaal, en anderzijds zijn de opbrengsten gestegen door een nabetaling en het gewijzigde tarief bij één van de kavels. Als gevolg van de hogere kosten moet € 54.000 van de eerder genomen tussentijdse winst worden teruggedraaid.

Het resultaat van de grondexploitatie *Vrouwenakker-West* is ten opzichte van de actualisatie 2024 met € 0,1 miljoen gedaald. De belangrijkste oorzaak hiervan ligt bij de plankosten die hoger zijn ingeschat als gevolg van juridische kosten voor de grondlevering en de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan. De opbrengsten zijn licht gestegen door de toegepaste indexatie op het grondbod.

Het resultaat van de grondexploitatie *De Meent* is ten opzichte van de opening van de grondexploitatie per 1 maart 2024 nagenoeg gelijk gebleven. Enkel de opbrengsten zijn iets lager ingeschat door de gestegen bouwkosten en de maximale prijsgrenzen van de goedkope- en betaalbare woningbouw, waardoor deze prijzen niet volledig meestijgen met de woningmarkt.

### 4.4 RESULTATEN NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 30,3 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie de *Noordse Buurt* af te sluiten. Daarnaast is de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* per 1 juli 2024 geopend. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten (*Noordse Buurt*) of meegenomen bij de vergelijking (*Flexwonen*).

#### Resultaten negatieve complexen 2024 - 2025

Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2025 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 2,6 miljoen, NCW. Voornamelijk door het openen van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* betekent dit een verslechtering van circa € 1,1 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

| NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES       |                                      | NCW<br>1-1-2024 | NCW<br>1-1-2025 | Vershil              |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| in miljoenen                      |                                      |                 |                 |                      |
| GZ 08                             | Tochtpad Noordeinde                  | -€ 0,8          | -€ 0,9          | -€ 0,1 Nadeel        |
| GZ 12                             | IKC De Poel                          | -€ 0,8          | -€ 1,0          | -€ 0,2 Nadeel        |
| GZ 14                             | Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) |                 | -€ 0,8          | -€ 0,8 Nadeel        |
| <b>TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN</b> |                                      | <b>-€ 1,5</b>   | <b>-€ 2,6</b>   | <b>-€ 1,1 Nadeel</b> |

### Verklaring resultaten

Het resultaat van de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde* is ten opzichte van de actualisatie 2024 met € 0,1 miljoen gedaald. De verklaring hiervoor ligt voornamelijk bij de plankosten, die door de opgelopen vertraging zijn gestegen. De bestemmingsplanprocedure heeft langer geduurd door de ingestelde beroepen en de tenderprocedure is vertraagd.

Het resultaat van de grondexploitatie *IKC De Poel* is ten opzichte van de actualisatie 2024 met € 0,2 miljoen gedaald. De belangrijkste oorzaak hiervan ligt bij de gestegen kosten voor het woonrijp maken van het plangebied. Er worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd en er zijn hogere kosten voor de aanleg van de buitenruimte. Aan de andere kant is er een provinciale subsidie voor beweegvriendelijke buitenruimte aangevraagd en toegekend.

Het resultaat van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is ten opzichte van de opening van de grondexploitatie per 1 juli 2024 met € 0,1 miljoen verbeterd. De kosten voor het bouwrijp maken zijn lager ingeschat bij het verder uitgewerkte plan.

### 4.5 VOORZIENINGEN EN RESERVES

De voorlopige resultaten van de grondexploitatie hebben invloed op één voorziening en drie reserves, te weten:

- Voorziening nadelige saldi grondexploitaties;
- Reserve reservering woningbouw;
- Reserve onvoorzien grondexploitaties;
- Reserve winstneming.

Daarnaast worden de 'nog te maken kosten' bij het afsluiten van een grondexploitatie gereserveerd in de Voorziening afgesloten complexen.

Sinds de wijziging van het BBV in 2016 heeft de gemeente besloten om de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te berekenen op eindwaarde. In de onderstaande tabel is de eindwaarde per negatieve grondexploitatie weergegeven.

| NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES       |                                      | NCW<br>1-1-2024 | NCW<br>1-1-2025 | EW<br>Variabel |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| in miljoenen                      |                                      |                 |                 |                |
| GZ 08                             | Tochtpad Noordeinde                  | -€ 0,8          | -€ 0,9          | -€ 0,9         |
| GZ 12                             | IKC De Poel                          | -€ 0,8          | -€ 1,0          | -€ 1,0         |
| GZ 14                             | Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) |                 | -€ 0,8          | -€ 0,8         |
| <b>TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN</b> |                                      | <b>-€ 1,5</b>   | <b>-€ 2,6</b>   | <b>-€ 2,7</b>  |

### Voorziening nadelige saldi grondexploitaties

Op 1 januari 2024 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 31,3 miljoen.

In 2024 is de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* geopend met een negatief resultaat. Om het nadelige saldo van de grondexploitatie te dekken is er bij het openen van de grondexploitatie een bedrag van € 911.000 (eindwaarde) toegevoegd aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties.

Daarnaast draagt het negatieve resultaat van de *Noordse Buurt* niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties omdat deze grondexploitatie per 31 december 2024 is afgesloten. Bij afsluiting van het project de *Noordse Buurt* is het daadwerkelijke resultaat van de grondexploitatie



€ 29.375.000 negatief. Het verlies wordt aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties onttrokken ter afdekking van het negatieve resultaat.

Voor de negatieve grondexploitaties die ten laste worden gebracht van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties is het totaal te verwachten resultaat per 1 januari 2025 op eindwaarde **€ 2.745.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus ruim € 2,7 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2025 kan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 63.000** (eindwaarde). Dit is gedeeltelijk ten gunste van de Reserve reservering woningbouw.

Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Belangrijk is te vermelden dat bij afsluiting de negatieve resultaten van de grondexploitaties *Tochtpad Noordeinde, IKC De Poel en Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* ten laste van deze voorziening zullen worden gebracht.

#### *Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties*

|                                                                                |                 |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Saldo per 1 januari 2024</b>                                                |                 | <b>31.272.000 EW</b> |
| Toevoeging Flexwonen Ter Aar Noordoost (opening)                               |                 | 911.000 EW           |
| Onttrekking Noordse Buurt (werkelijk)                                          |                 | -29.375.000 EW       |
| <b>Saldo per 31 december 2024</b>                                              | <b>A1</b>       | <b>2.808.000 EW</b>  |
| <b>Behoefte actualisatie per 1 januari 2025</b>                                | <b>B1</b>       | <b>2.745.000 EW</b>  |
| <b>Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties</b> | <b>C1=B1-A1</b> | <b>-63.000 EW</b>    |

#### **Reserve reservering woningbouw (R23)**

De Reserve reservering woningbouw is bestemd om goedkope woningbouw mogelijk te maken op gronden die de gemeente zelf ontwikkelt. De gemeente kan de Reserve reservering woningbouw aanwenden om goedkope woningen financieel mogelijk te maken.

Op 1 januari 2024 was er in de Reserve reservering woningbouw een bedrag van € 2.812.000 beschikbaar. Bij de actualisatie 2024 is besloten om € 188.000 te storten in de Reserve reservering woningbouw via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2023. Vanuit de Reserve flexibele woonvormen is het resterende bedrag van € 894.000 toegevoegd aan de Reserve reservering woningbouw en bij het openen van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is het negatieve resultaat (€ 911.000 negatief) van de grondexploitatie gedekt door een storting vanuit de Reserve reservering woningbouw naar de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties. Daarmee is er op 31 december 2024 een bedrag van **€ 2.983.000** beschikbaar.

Het resultaat van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is circa € 80.000 (eindwaarde) verbeterd ten opzichte van de opening van de grondexploitatie, waardoor een gedeelte van de dekking vanuit de Reserve reservering woningbouw kan vrijvallen.

Om het bedrag in de Reserve reservering woningbouw in 2025 te maximeren op **€ 3.000.000**, wordt voorgesteld om € 17.000 (van de totale verlaging van € 63.000) terug te storten in de Reserve reservering woningbouw.

#### Berekening saldo Reserve reservering woningbouw

|                                                   |                 |                  |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Saldo per 1 januari 2024</b>                   |                 | <b>2.812.000</b> |
| Storting jaarrekening 2023                        |                 | 188.000          |
| Toevoeging vanuit Reserve flexible woonvormen     |                 | 894.000          |
| Onttrekking Flexwonen Ter Aar Noordoost (opening) |                 | -911.000         |
| <b>Saldo per 31 december 2024</b>                 | <b>A3</b>       | <b>2.983.000</b> |
| <b>Totale verhoging nav actualisatie 2025</b>     | <b>B3</b>       | <b>17.000</b>    |
| <b>Stand Reserve reservering woningbouw 2025</b>  | <b>C3=A3+B3</b> | <b>3.000.000</b> |

#### Reserve onvoorzien grondexploitaties (R024)

De Reserve onvoorzien is bestemd voor het afdekken van de risico's van de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat. Het bedrag in deze reserve wordt bepaald op basis van een risico-inventarisatie per project. Alle grondexploitaties zijn op het aspect risico bekeken en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt. Met een Monte Carlo-analyse is het totaalbedrag dat nodig is om onvoorziene kosten af te dekken in beeld gebracht. Dit bedrag komt uit op **€ 112.000**. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 87.000**. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2024.

De verlaging is het gevolg van het afsluiten van de grondexploitatie de *Noordse Buurt*. De andere projecten waarvoor een bedrag aan onvoorzien is meegenomen, zijn weer verder in de projectfase ten opzichte van vorig jaar waardoor de (financiële) risico's afnemen.

#### Overzicht berekende onvoorzien per complex

| NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES       |                                      | NCW<br>1-1-2025 | Berekende<br>onvoorzien |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| in miljoenen                      |                                      |                 |                         |
| GZ 08                             | Tochtpad Noordeinde                  | -€ 0,9          | € 32.000                |
| GZ 12                             | IKC De Poel                          | -€ 1,0          | € 3.000                 |
| GZ 14                             | Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) | -€ 0,8          | € 77.000                |
| <b>TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN</b> |                                      | <b>-€ 2,6</b>   | <b>€ 112.000</b>        |

#### Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

|                                                                                      |                 |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Saldo per 1 januari 2024</b>                                                      |                 | <b>80.000</b>  |
| Toevoeging Flexwonen Ter Aar Noordoost (opening)                                     |                 | 119.000        |
| <b>Saldo per 31 december 2024</b>                                                    | <b>A2</b>       | <b>199.000</b> |
| Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2025 | <b>B2</b>       | <b>112.000</b> |
| <b>Benodigde verlaging van de Reserve onvoorzien</b>                                 | <b>C2=B2-A2</b> | <b>-87.000</b> |

#### Reserve winstneming (R039)

In het kader van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) wordt voor positieve complexen verplicht tussentijdse winst genomen op basis van de POC-methode (percentage of completion), waarbij de voortgang van het project en de realisatie van kosten en opbrengsten in acht worden genomen. Bij de actualisatie 2020 is door de raad een Reserve winstneming ingesteld waarin de tussentijds genomen winst wordt gereserveerd totdat de betreffende grondexploitatie wordt afgesloten. Dit om jaarlijkse schommelingen door het nemen van (verplichte) winst en het mogelijk daarna verplicht weer moeten terugdraaien van die genomen winst te voorkomen. Bij het afsluiten van een grondexploitatie valt de genomen tussentijdse winst vrij in de Algemene reserve.

Op 1 januari 2024 is het saldo in de Reserve winstneming € 1.719.000. Bij de actualisatie 2025 wordt € 1.089.000 tussentijdse winst genomen bij de grondexploitatie *Teylerspark fase 2*, en zal worden toegevoegd aan de Reserve winstneming. Bij de grondexploitatie *Schoterhoek II* moet € 54.000

tussentijdse winst worden teruggedraaid, door uitgestelde opbrengsten en hogere kosten voor het woonrijp maken. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee **€ 2.754.000** per 1 januari 2025.

Doordat er vóór het instellen van de Reserve winstneming al tussentijdse winst was genomen vanuit de grondexploitatie *Schoterhoek II* is de totaal genomen winst voor deze grondexploitatie hoger, namelijk € 1.864.000.

#### Berekening saldo Reserve winstneming

| POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES       | Reserve winstneming 2024 | Winstneming 2025 | Reserve winstneming 2025 | Totaal genomen winstneming | Nog te nemen winst | Afsluiting |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|------------|
| GZ 02 Buytewech-Noord             |                          |                  |                          |                            | 7.773.000          | 2027       |
| GZ 06 Lindelaan                   |                          |                  |                          |                            | 71.000             | 2026       |
| GZ 07 Teylerspark fase 2          |                          | 1.089.000        | 1.089.000                | 1.089.000                  | 1.068.000          | 2026       |
| GZ 10 Schoterhoek II              | 1.719.000                | -54.000          | 1.665.000                | 1.864.000                  | 325.000            | 2025       |
| GZ 11 Vrouwenakker-West           |                          |                  |                          |                            | 826.000            | 2028       |
| GZ 13 De Meent                    |                          |                  |                          |                            | 367.000            | 2028       |
| <b>TOTAAL RESERVE WINSTNEMING</b> | <b>1.719.000</b>         | <b>1.035.000</b> | <b>2.754.000</b>         | <b>2.953.000</b>           | <b>10.430.000</b>  |            |

#### Voorziening afgesloten complexen

Bij het afsluiten van een grondexploitatie resteren vaak nog afrondende werkzaamheden. De budgetten voor deze afrondende werkzaamheden worden vanuit de grondexploitatie overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen.

#### Overzicht Voorziening afgesloten complexen

|                                    |                | Stand per 1 januari 2024 | Beschikbaar 31 december 2024 | Vrijval actualisatie 2025 | Toevoeging actualisatie 2025 | Stand per 1 januari 2025 |
|------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Zuidhoek</b>                    | WRM            | 121.000                  | 51.604                       | 51.604                    |                              | 0                        |
| <b>De Verwondering</b>             | WRM            | 829.432                  | 66.230                       | 66.230                    |                              | 0                        |
|                                    | Overige kosten | 85.998                   | 85.181                       | 85.181                    |                              | 0                        |
|                                    | Plankosten     | 220.341                  | 191.801                      | 191.801                   |                              | 0                        |
| <b>Ter Aar Vernieuwd Verbonden</b> | WRM            | 175.864                  | 0                            |                           |                              | 0                        |
|                                    | Overige kosten | 75.000                   | 75.000                       | 75.000                    |                              | 0                        |
|                                    | Plankosten     | 147.575                  | 121.791                      | 121.791                   |                              | 0                        |
| <b>Noordse Buurt</b>               | BRM            |                          |                              |                           | 56.000                       | 56.000                   |
|                                    | WRM            |                          |                              |                           | 555.866                      | 555.866                  |
|                                    | Overige kosten |                          |                              |                           | 15.000                       | 15.000                   |
|                                    | Plankosten     |                          |                              |                           | 51.986                       | 51.986                   |
| <b>TOTAAL KOSTEN</b>               |                | <b>1.655.211</b>         | <b>591.606</b>               | <b>591.606</b>            | <b>678.852</b>               | <b>678.852</b>           |

Bij deze actualisatie wordt de grondexploitatie de *Noordse Buurt* afgesloten. Er volgen voor het project de *Noordse Buurt* nog resterende werkzaamheden voor het bouwrijp maken (baggerwerkzaamheden), woonrijp maken (rondje Noordse Buurt en aanleg bos) en bijbehorende plankosten. In totaal wordt er circa € 679.000 overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen.

Daarnaast zijn er voorgaande jaren grondexploitaties afgesloten waarvan nog een budget beschikbaar is. Bij de projecten *Zuidhoek*, *De verwondering* en *Ter Aar Vernieuwd Verbonden* waren kosten opgenomen voor afrondende werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond. Ook de termijn voor het eventueel uitkeren van planschade is verstreken. Een verzoek kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan/ Omgevingsplan worden ingediend. Het beschikbare budget van circa € 592.000 dat nog voor deze projecten was gereserveerd kan vrijvallen. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2024. De stand van de Voorziening afgesloten complexen is per 1 januari 2025 **€ 679.000**.

#### 4.6 WEERSTANDSVERMOGEN

Om eventuele calamiteiten financieel op te vangen moet de gemeente een Weerstandsvermogen aanhouden. Dit Weerstandsvermogen wordt jaarlijks berekend en bijgesteld en is onderdeel van de Programmabegroting en de Jaarrekening. Met behulp van de IFLO-norm wordt de hoogte van het benodigde Weerstandsvermogen van het grondbedrijf berekend op basis van 10% van de boekwaarde, 10% van de nog te maken kosten en met aftrek van de Reserve onvoorzien vanuit de

(lopende) grondexploitaties.

De totale boekwaarde van de actieve grondexploitaties bedraagt momenteel € 5,6 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 563.000**. De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 13,4 miljoen. 10% van dit bedrag is **€ 1.336.000**.

*Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties*

|                                   |                                      | Cost to complete<br>1-1-2025 | Boekwaarde<br>1-1-2025 |
|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| in miljoenen                      |                                      |                              |                        |
| <b>POSITIEVE COMPLEXEN</b>        |                                      |                              |                        |
| GZ 02                             | Buytewech-Noord                      | 5.846.987                    | 5.895.324              |
| GZ 06                             | Lindelaan                            | 790.633                      | -686.260               |
| GZ 07                             | Teylerspark fase 2                   | 1.143.941                    | -2.212.239             |
| GZ 10                             | Schoterhoek II                       | 949.974                      | -388.290               |
| GZ 11                             | Vrouwenakker-West                    | 508.983                      | 1.907.426              |
| GZ 13                             | De Meent                             | 627.479                      | 177.688                |
| <b>TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN</b> |                                      | <b>9.867.997</b>             | <b>4.693.647</b>       |
| in miljoenen                      |                                      |                              |                        |
| <b>NEGATIEVE COMPLEXEN</b>        |                                      |                              |                        |
| GZ 08                             | Tochtpad Noordeinde                  | 1.591.616                    | 965.425                |
| GZ 12                             | IKC De Poel                          | 1.224.896                    | -185.881               |
| GZ 14                             | Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) | 673.690                      | 157.599                |
| <b>TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN</b> |                                      | <b>3.490.202</b>             | <b>937.143</b>         |
| <b>TOTAAL ALLE COMPLEXEN</b>      |                                      | <b>13.358.200</b>            | <b>5.630.790</b>       |

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 1.787.000** (€ 563.000 + € 1.336.000 - € 112.000). Per 1 januari 2024 was dit een bedrag van **€ 5.365.000**. Het betreft hier daarom een forse daling van het benodigde weerstandsvermogen van € 3.578.000. Met dit bedrag zal het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2024 worden verlaagd.

*Berekening benodigd Weerstandsvermogen*

|                                                            | Boekwaarde | Kosten     |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| in miljoenen                                               | 5,6        | 13,4       |
| 10%                                                        | 0,1        | 0,1        |
| <b>Benodigd</b>                                            | <b>0,6</b> | <b>1,3</b> |
| <b>Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm</b> | <b>1,9</b> |            |
| Af: opgenomen in voorziening                               | 0,1        |            |
| <b>RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN</b>               | <b>1,8</b> |            |

#### 4.7 OVERZICHT KOSTEN EN OPBRENGSTEN

Op basis van de woningbouwplanning in paragraaf 3.3 worden de kosten en opbrengsten voor alle lopende, gemeentelijke grondexploitaties berekend. Het totale saldo van de kosten en opbrengsten is in onderstaande tabel weergegeven. Dit saldo sluit in 2028 met een overschot van € 7,7 miljoen. Dit resultaat sluit aan op de totaaltelling van de eindwaardes van alle grondexploitaties en wordt grotendeels veroorzaakt door het positieve saldo van *Buytewech-Noord*. Het saldo was bij de actualisatie 2024 nog een tekort van € 20,4 miljoen, waarbij het verschil wordt verklaard door het afsluiten van de grondexploitatie de *Noordse Buurt*.

#### Saldo kosten en opbrengsten alle projecten

| Totaal projecten              | BW          | na 2024     | 2025       | 2026       | 2027        | 2028        |
|-------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
| in miljoenen                  |             |             |            |            |             |             |
| Totale kosten                 | -29,4       | -13,4       | -6,4       | -3,5       | -2,9        | -0,5        |
| Totale opbrengsten            | 23,8        | 26,7        | 14,4       | 11,1       | 1,2         | 0,0         |
| Totale rente                  | 0,0         | 0,0         | 0,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0         |
| <b>Kasstroom (per jaar)</b>   | <b>-5,6</b> | <b>13,3</b> | <b>8,0</b> | <b>7,6</b> | <b>-1,7</b> | <b>-0,4</b> |
| <b>Kasstroom (cumulatief)</b> | <b>-5,6</b> |             | <b>2,3</b> | <b>9,9</b> | <b>8,1</b>  | <b>7,7</b>  |

De tabel geeft weer dat de boekwaarde per 1 januari 2025 € 5,6 miljoen bedraagt. De boekwaarde was per 1 januari 2024 fors hoger, namelijk € 39,7 miljoen. De lagere boekwaarde is het gevolg van het afsluiten van de *Noordse Buurt* en de verkoop van gronden en de daarvoor ontvangen opbrengsten bij *Teylerspark fase 2*, *Lindelaan* en *IKC de Poel*. De opbrengsten zijn onderdeel van de boekwaarde geworden. De boekwaarde zal de komende jaren, bij voortzetting van het beleid, geleidelijk worden afgebouwd naar € 7,7 miljoen positief.

#### 4.8 JAARREKENING 2024 EN ALGEMENE RESERVE

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2024 en een aantal reserves en voorzieningen (boekjaar 2024). In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder een korte toelichting op de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2024, de Reserve reservering woningbouw, de Algemene reserve en de Reserve winstneming.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 heeft een positief effect van € 63.000 op het Jaarrekeningresultaat van 2024. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

| Jaarrekeningresultaat 2024                             |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties | 63.000        |
| <b>Invloed op jaarrekening</b>                         | <b>63.000</b> |

De gemeenteraad wordt voorgesteld om hiervan € 17.000 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024 (boekjaar 2025).

| Reserve reservering woningbouw (2025)                    |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| Verhoging Reserve reservering woningbouw                 | 17.000        |
| <b>Totaal storting in Reserve reservering woningbouw</b> | <b>17.000</b> |

Als gevolg van deze actualisatie zal een bedrag van per saldo € 679.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2024.

| Algemene reserve (2024)                                                        |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Verlaging Reserve onvoorzien grondexploitaties ten gunste van Algemene Reserve | 87.000         |
| Vrijval uit Voorziening afgesloten complexen toevoegen aan Algemene Reserve    | 592.000        |
| <b>Totaal storting in Algemene reserve</b>                                     | <b>679.000</b> |

Daarnaast zal worden voorgesteld om een bedrag van per saldo € 1.035.000 toe te voegen aan de Reserve Winstneming in het boekjaar 2024.

| Reserve winstneming (2024)                    |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Winstneming Teylerspark fase 2                | 1.089.000        |
| Terugdraaien winstneming Schoterhoek II       | -54.000          |
| <b>Totaal storting in Reserve winstneming</b> | <b>1.035.000</b> |



## 5. De projecten

### 5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden eerst enkele grondexploitaties aangehaald die bij eerdere actualisaties zijn afgesloten maar, waarbij zich nog noemenswaardige ontwikkelingen hebben afgespeeld. Daarna wordt een overzicht gegeven van de lopende grondexploitaties met daarbij in het kort de recente ontwikkelingen. Hierna volgen de toelichtingen op de lopende projecten. Deze toelichtingen vormen een uitgebreide weergave van de stand van zaken van de projecten met betrekking tot het programma, de fasering, de kosten en opbrengsten, de verschillenanalyse, de risicoanalyse en de resultaten.

### 5.2 OVERZICHT AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIES

Bij de grondexploitaties die bij voorgaande actualisaties zijn afgesloten kunnen nog resterende ontwikkelingen of werkzaamheden plaatsvinden. Hieronder volgen de projecten waarbij noemenswaardige ontwikkelingen spelen.

#### **Zuidhoek en Meijepark**

De grondexploitatie Zuidhoek en Meijepark is per 31 december 2020 afgesloten. In 2021 is de laatste particuliere kavel geleverd en het grootste deel van het woonrijp maken afgerond. In 2024 zijn de baggerwerkzaamheden van de sloot aan het Zuideinde afgerond.

#### **De Verwondering**

De grondexploitatie de Verwondering is per 31 december 2022 afgesloten. In 2024 zijn de resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken afgerond.

#### **Ter Aar Vernieuwd Verbonden**

De grondexploitatie Ter Aar Vernieuwd Verbonden is per 31 december 2022 afgesloten. Het bouwrijp maken van de scholenlocaties is inmiddels afgerond. In 2024 zijn de resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken bij het Futurahuis en het aanleggen van het groen afgerond.

#### **Noordse Buurt**

De grondexploitatie de Noordse Buurt is per 31 december 2024 afgesloten. Ten behoeve van de oplevering volgen nog resterende baggerwerkzaamheden. Daarnaast is de gemeente in 2020 gestart met de aanleg van de paden rondom de Noordse Buurt. Voor 2025 staat de aanleg van het noordelijke en westelijke deel op de planning. In december 2023 is de grond aan de provincie verkocht voor de aanleg van rietmoeras en bos. Er zal ook een gedeelte van het bos door de gemeente worden aangelegd. In samenwerking met de provincie is gewerkt aan een voorlopig ontwerp voor de totale natuurontwikkeling, die in januari 2023 is vastgesteld door de stuurgroep. In december 2024 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de financiële uitgangspunten en de aanbesteding. Deze aanbesteding is in december 2024 ook definitief gegund. Volgens de planning van de aannemer starten de voorbereidingen voor de uitvoerende werkzaamheden in september 2025.

### 5.3 OVERZICHT EN TOELICHTINGEN LOPENDE GRONDEXPLOITATIES

Hieronder volgt een overzicht van de lopende grondexploitaties met daarbij de actuele ontwikkelingen. Verderop volgen de uitgebreide toelichtingen.

#### **Buytewech-Noord**

Het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a, waarin de ruimtelijke kaders voor de ontsluiting zijn vastgelegd, is in 2020 in procedure gebracht, vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad en in 2021 voor beroep behandeld door Raad van State. Het bestemmingsplan is in maart 2022 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan 'met verbrede reikwijdte' Buytewech-Noord is in november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Ook hier is beroep tegen ingesteld. Na de zitting in december 2023 bij de Raad van State zijn de ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren voor de eilanden 3 tot en met 8 is afgerond.

De gemeente in gesprek met de woningbouwcorporatie WSN voor het realiseren van 66 sociale huurwoningen op de eilanden 1 en 2.

Inmiddels is het project volop in realisatie genomen. De hoofdontsluiting met een aansluiting op de rotonde 'Het Station' (N231) is afgerond, de bouwweg is gerealiseerd en de eilanden zijn afgegraven. In 2025 worden de eilanden 1 en 2 naar verwachting bouwrijp gemaakt, waarmee de bouwrijpfase is afgerond. De bouw van de woningen is gefaseerd vanaf 2025. Het woonrijp maken loopt door tot en met 2027.

### **Lindelaan**

Het bestemmingsplan met daarin de stedenbouwkundige visie & regels is in februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. Het oude Ashram College is met enige vertraging door de aanwezigheid van de ruige dwergvleermuis en het aspect stikstof begin 2022 gesloopt. Na het doorlopen van een tenderprocedure is in december 2022 de overeenkomst met de ontwikkelaar getekend voor de bouw van 65 woningen. In 2023 zijn de koopappartementen binnen het plan verkocht door de ontwikkelaar. Voor de middenhuur appartementen is er inmiddels een investeerder gevonden. Na de Omgevingsvergunningprocedures is het plangebied in maart/mei 2024 bouwrijp gemaakt. Op 4 september 2024 was er een feestelijk moment en startte de ontwikkelaar officieel met de bouw van de woningen. Het woonrijp maken zal naar verwachting plaats vinden vanaf december 2025.

### **Teylerspark fase 2**

Op basis van het stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is in juni 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. Vanwege de strak omlijnde kaders is de keuze gemaakt om het project in de markt te zetten door middel van een grondverkoop, en is de grond verkocht aan de hoogste bidder. De overeenkomst met de ontwikkelaar voor de bouw van 61 woningen is in augustus 2023 getekend. In januari 2024 is de gemeente begonnen met het bouwrijp maken van het plangebied. Begin 2024 zijn alle woningen binnen het plan verkocht door de ontwikkelaar en in november 2024 is de bouw gestart. De grondgebonden woningen worden voor de zomer van 2025 opgeleverd, de appartementen na deze zomer. Hierna wordt het park aangelegd, de verwachting is dat dit in 2026 gereed is.

### **Tochtpad Noordeinde**

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in juni 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Hier is beroep tegen ingesteld. De ingestelde beroepen zijn in december 2023 ongegrond verklaard door de Raad van State. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. Na enige vertraging is in het derde kwartaal van 2024 de tenderprocedure gestart. Naar verwachting zal na de zomer 2025 een ontwikkelaar worden geselecteerd.

### **Schoterhoek II**

Er is veel lokale belangstelling voor de kavels van Schoterhoek II. Inmiddels zijn er in totaal 30 kavels verkocht en overgedragen, waarvan 6 kavels in 2020 (of eerder), 16 kavels in 2021, 5 kavels in 2022 en 3 kavels in 2023. De resterende 2 kavels zijn gereserveerd en worden naar verwachting afgenomen in 2025. Het warmtenet is operationeel en het bouwrijp maken van het gebied is afgerond in 2019 (met het aanleggen van de inritten in 2020 en 2021). Het woonrijp maken volgt in 2025.

### **Vrouwenakker-West**

In februari 2022 is de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 door de raad vastgesteld. Dit betreft een ontwikkelvisie op hoofdlijnen met de vier thema's: groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid. Bij het project Vrouwenakker-West is ervoor gekozen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen om marktpartijen middels een aanbesteding in te laten schrijven. De marktpartij is in juni 2023 geselecteerd en is verantwoordelijk voor het opstellen van het Voorlopig en Definitief ontwerp, het bestemmingsplan, de Omgevingsvergunning, het (vervolg op het) participatietraject, het saneren en bouwrijp maken van het gebied, de realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte. In juli 2023 is de participatie voor de inrichting van het gebied gestart. De doelstelling van deze fase is uitwerking van het Voorlopig Ontwerp tot een Definitief Ontwerp. Het bestemmingsplan is op 6 juni 2024 vastgesteld. Er is door meerdere partijen beroep aangetekend, waardoor de beroepsprocedure bij de Raad van State doorlopen moet worden.

De overdracht van de grond aan de ontwikkelaar VORM heeft in januari 2025 plaatsgevonden. VORM is nu eigenaar van de gronden en treft voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken.

### **IKC De Poel**

In maart 2021 heeft de raad na de uitvoering van een locatiestudie het besluit genomen dat het IKC op de plaats komt van de huidige basisschool Aeresteijn. In februari 2022 is het stedenbouwkundig kader door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis hiervan is het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel in september 2023 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure is in mei 2023 een bouwteamovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar die zorgt draagt voor de ontwikkeling en realisatie van het IKC en de realisatie van de woningbouw. Het oude schoolgebouw is in april 2024 gesloopt, met vertraging door de aanwezigheid van vleermuizen. Hierna wordt het plangebied bouwrijp gemaakt voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden. In juni 2024 is de bouw het IKC en het appartementengebouw begonnen. De bouw zal ongeveer een jaar duren.

### **De Meent**

De huidige basisschool de Meent zal na het openen van het nieuwe IKC Woerdense Verlaat (op het naastgelegen perceel) worden gesloopt en het perceel zal vrijkomen voor woningbouw, waarvoor deze grondexploitatie is geopend.. In december 2022 is het stedenbouwkundig kader IKC Woerdense Verlaat door de raad vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader is in samenspraak met de omgeving opgesteld en geeft de ruimtelijke kaders voor het plan. Voor de woningbouw is vanuit de kern behoefte aan kleine betaalbare eengezinswoningen en appartementen. In februari 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Na intrekking van het ingediende beroep, is het bestemmingsplan onherroepelijk. Begin 2025 is het Beatrix gebouw (dat staat op de locatie van het toekomstige IKC) gesloopt. Daarna zal het plangebied bouwrijp gemaakt worden en zal de bouw van het nieuwe IKC rond de zomer 2025 starten. Dit zal ongeveer een jaar duren.

### **Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)**

In december 2023 besloot de gemeenteraad dat de locatie Ter Aar Noordoost bestemd is als locatie voor flexwoningen. De Geschikte Peer verhuist begin 2025 naar een nieuwe locatie aan de Veldweg in Ter Aar. De gemeenteraad heeft in juni 2024 ingestemd met het inrichtingsplan voor 42 flexwoningen en geld beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie voor fase 1 (18 woningen). Woondiensten Aarwoude (WDA) is reeds in het bezit van 18 bestaande flexwoningen, die in 2022 zijn aangeschaft met het oog op het voorzien in tijdelijke woningbouw. Ze zijn tijdelijke opgeslagen op grond van de gemeente. In november 2024 is een samenwerkingsovereenkomst met WDA getekend en zijn partijen overeengekomen om de flexwoningen voor een periode van maximaal 15 jaar te plaatsen op de locatie Ter Aar Noordoost. De vergunningsaanvraag is eind juni 2024 ingediend. Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad een voorlopig besluit genomen over de vergunning, waarna het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage gaat voor zienswijzen. Het college neemt na deze periode een definitief besluit over de aanvraag, waarna ook nog een beroepstermijn van 6 weken genomen wordt. Er zijn in 2024 uitgebreide milieuonderzoeken uitgevoerd. Er heeft een nader asbest en bodemonderzoek plaatsgevonden. De bodem wordt in 2025 gesaneerd.

# GZ 02 Buytewech-Noord

Portefeuillehouder: Ines de Ridder  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 2006

Projectleider: Richard Bosboom  
Projectfase: Voorbereidingsfase  
Verwachte sluiting: 2027

GZ02 BUYTEWECH NOORD

Plex Nieuwkoop 2.4

| Algemene gegevens           |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Projectnummer + projectnaam | GZ02 Buytewech Noord |
| Gemeentekern                | Nieuwkoop            |
| Deelproject                 | 0                    |
| Datum                       | 7-feb-2025           |
| Versie                      | Definitief           |
| Opsteller                   | Pamela Groenewege    |
| Startjaar                   | 2025                 |
| Looptijd                    | (3 jaar)             |
| Resultaat prijspeil         | € 7.592.027          |
| Resultaat netto contant     | € 7.324.576          |
|                             |                      |

| Ruimtegebruik      | Opp (m²) | Opp (%) |
|--------------------|----------|---------|
| Bruto plangebied   | 161.928  | 100%    |
| Variabel           | -        | -       |
| Reservering water  | -        | -       |
| Buiten beschouwing | -        | -       |
| Netto plangebied   | 161.928  | 100%    |
| Uitgeefbaar        | 47.286   | 29%     |
| Bebouwd            | -        | -       |
| Verharding         | 31.759   | 20%     |
| Groen              | 58.691   | 36%     |
| Overig/bijzonder   | 24.192   | 15%     |
| Controle Netto     | 161.928  | 100%    |

## HET PROJECT

### Doelstelling

Het toevoegen van 290 nieuwe woningen aan de woningvoorraad van de kern Nieuwkoop. Het bouwprogramma sluit aan op de woningbehoefte van jongeren, jonge gezinnen en senioren. De ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit van de kern Nieuwkoop.

### Toelichting

#### Aanleiding

In het verleden heeft de gemeente grond aangekocht voor de ontwikkeling van Buytewech-Noord. Het rijk en de provincie hebben ingestemd met de bouw van 430 extra woningen ten behoeve van de transformatie van de Noordse Buurt. Een deel hiervan (66 woningen) wordt gerealiseerd binnen het project Buytewech-Noord. In totaal biedt het project ruimte voor 290 woningen, waarvan 60 woningen op grond van een private partij.

De grond van de private partij betreft de voormalige volkstuinenlocatie. De afgelopen jaren is toegewerkt naar een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar, die uiteindelijk op 1 februari 2023 is gesloten. Momenteel werkt deze partij aan de concrete uitwerking van de plannen en is een deel van

de woningen op de eilanden 9 tot en met 12, al verkocht.

Binnen de gemeente is er een brede vraag naar een diversiteit aan woningtypen. Deze behoeften wordt goed ingevuld binnen Buytewech-Noord. Daarnaast is binnen het plan aandacht voor maatschappelijke thema's zoals (sociale) duurzaamheid in de vorm van ontmoeting, biodiversiteit, gezondheid/beweging, mobiliteit en klimaatadaptatie.

#### Stand van zaken

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Het project Buytewech-Noord is aangemeld als experiment in het kader van de Omgevingswet. In november 2017 is gestart met een uitgebreid participatietraject waarbij het project samen met inwoners gaandeweg is opgebouwd. In 2018 heeft de gemeenteraad besloten om het Vlekkenplan 'Polder' te kiezen als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord. Voor duurzaamheid is gekozen voor de 'Middenvariant' als uitgangspunt voor een integrale aanpak van duurzaamheid voor Buytewech-Noord.

In 2017 is gestart met een voorstudie over de haalbaarheid van mogelijke ontsluitingen. Dit

heeft na participatie met inwoners geresulteerd in het ontwerp van een hoofdontsluiting met een directe aansluiting op de rotonde ter hoogte van de Nieuwveenseweg 29a.

Het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a, waarin de ruimtelijke kaders voor de ontsluiting zijn vastgelegd, is in 2020 in procedure gebracht, vervolgens vastgesteld door de raad en in 2021 voor beroep behandeld door Raad van State. Het bestemmingsplan is op 16 maart 2022 onherroepelijk geworden en is het project in uitvoering gekomen.

In 2020 is ook gestart met het opstellen van het bestemmingsplan 'met verbrede reikwijdte' Buytewech-Noord. Het bestemmingsplan is in november 2021 door de raad vastgesteld. Hier is beroep tegen ingesteld. Na de zitting op 21 december 2023 bij de Raad van State zijn de ingestelde beroepen op 14 februari 2023 ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren voor de eilanden 3 tot en met 8 is afgerond. De gemeente in gesprek met de woningbouwcorporatie WSN voor het realiseren van 66 sociale huurwoningen op de eilanden 1 en 2.

Inmiddels is het project volop in realisatie genomen. De hoofdontsluiting met een aansluiting op de rotonde 'Het Station' (N231) is afgerond, de bouwweg is gerealiseerd en de eilanden zijn afgegraven. In 2025 worden de eilanden 1 en 2 naar verwachting bouwrijp gemaakt, waarmee de bouwrijpfase is afgerond.

## UITGANGSPUNTEN

### Ruimtegebruik

De locatie Buytewech-Noord is gelegen aan de Noordrand van Nieuwkoop, voorbij Park Buytewech. Aan de andere kant van het park ligt Buytewech-Oost.

Het plan bestaat uit in totaal 12 wooneilanden, waarvan 4 eilanden in bezit van een private partij (project genaamd 'Krekenlanden'). De resterende 8 wooneilanden zijn gemeentelijk eigendom. Inmiddels is hiervoor een ontwikkelende partij geselecteerd (project genaamd 'Buyteleven'). Tussen de eilanden blijven duidelijk zichtlijnen vanuit de bestaande wijken naar het open polderlandschap. Naast het reeds aanwezig Park Buytewech wordt een centraal park aangelegd.

### Risico's

In de huidige projectfase is de onderkenning van risico's van groot belang.

#### *Stikstof*

Door veranderende wetgeving rondom stikstof is het bestemmingsplan Buytewech-Noord vertraagd. Er is toen een uitgebreide studie uitgevoerd en afgerond.

Sindsdien blijven er nieuwe richtlijnen en uitspraken komen met betrekking tot stikstof. Naast de eerdere Porthos-uitspraak, is er eind 2024 een uitspraak gedaan door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarmee de jurisprudentielijn over intern salderen is gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor bouwprojecten in de nabijheid van Natura 2000 gebieden.

#### *Bouw- en woonrijp maken*

Het bouw- en woonrijp maken kan zorgen voor grote financiële schommelingen. De huidige civiele kostenraming en het ruimtegebruik (op basis van bouwblokken) is opgesteld door een gespecialiseerd bureau, en gaat uit van standaard kengetallen. Naarmate het plan meer vorm krijgt en tot uitvoering komt, is er ook meer zicht op het ruimtegebruik en de invulling van de buitenruimte. Dit kan, afhankelijk van de keuzes die daarbij worden gemaakt, binnen een groot plangebied zoals dat van Buytewech-Noord aanzienlijke meer- of minderkosten betekenen. Inmiddels is een gedeelte van het bouwrijp maken uitgevoerd.

### Programma

In de Strategische koers 2024-2024 (d.d. 6 juni 2024) is het herijkte woningbouwprogramma opgenomen. Op het gemeentelijke plangebied worden 230 woningen gebouwd, dat uitgaat van verschillende woonconcepten en aansluit op het woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

Bij het vaststellen van het minimale grondbod is ervoor gekozen om 30 middeldure koopappartementen om te zetten naar middeldure grondgebonden woningen. De redenen hiervoor zijn de hogere bouwkosten van appartementen, maar vooral ook een betere aansluiting bij de beoogde doelgroepen en de markt. Voor de realisatie van grondgebonden woningen is ook voldoende ruimte beschikbaar in het plangebied.



# GZ 06 Lindelaan

Portefeuillehouder: Ines de Ridder  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 1 maart 2022

Procesmanager: Sami Sharaf  
Projectfase: Realisatiefase  
Verwachte sluiting: 2026

## GZ 06 LINDELAAN Plex Nieuwkoop 2.4

| Algemene gegevens           |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Projectnummer + projectnaam | GZ 06 Lindelaan   |
| Gemeentekern                | Nieuwkoop         |
| Deelproject                 | 0                 |
| Datum                       | 7-feb-2025        |
| Versie                      | Definitief        |
| Opsteller                   | Pamela Groenewege |
| Startjaar                   | 2025              |
| Looptijd                    | (2 jaar)          |
| Resultaat prijspeil         | € 101.258         |
| Resultaat netto contant     | € 67.885          |

| Ruimtegebruik           | Opp (m²)     | Opp (%)     |
|-------------------------|--------------|-------------|
| <b>Bruto plangebied</b> | <b>7.515</b> | <b>100%</b> |
| Variabel                | -            | -           |
| Reservering water       | -            | -           |
| Buiten beschouwing      | -            | -           |
| <b>Netto plangebied</b> | <b>7.515</b> | <b>100%</b> |
| Uitgeefbaar             | 1.867        | 25%         |
| Bebouwd                 | -            | -           |
| Verharding              | 3.427        | 46%         |
| Groen                   | 1.761        | 23%         |
| Overig/bijzonder        | 460          | 6%          |
| <b>Controle Netto</b>   | <b>7.515</b> | <b>100%</b> |



## HET PROJECT

### Doelstelling

Het slopen van het oude Ashram College en het toevoegen van nieuwe woningen voor jongeren en ouderen aan de woningvoorraad in de kern Nieuwkoop.

### Toelichting

#### Aanleiding

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Visie 'Achterweg Nieuwkoop' (d.d. 6 maart 2003) besloten om rondom de Achterweg zorg en wonen centraal te stellen, en daarbij scholen op kortere of langere termijn te verhuizen naar andere locaties. Inmiddels heeft het Ashram College een nieuw onderkomen gevonden op nabije afstand van de nieuwe locatie, waardoor aan de Lindelaan in Nieuwkoop (voormalig schoolgebouw van het Ashram College met bijbehorende gymzaal) herontwikkeling kan plaatsvinden. Deze herontwikkeling is gestoeld op de eerder vastgestelde Visie Achterweg Nieuwkoop.

Er worden drie appartementengebouwen gerealiseerd voor zowel ouderen als jongeren. In totaal zullen er 65 woningen worden gebouwd bestaande uit sociale huurwoningen, middenhuur woningen, goedkope

koopwoningen en betaalbare koopwoningen. In het plan is aandacht voor het behouden van de bestaande bomen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

### Stand van zaken

In februari 2020 is de startnotitie voor de Lindelaan in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie en het woningbouwprogramma is uitgegaan van minimaal 45 woningen en maximaal 60 woningen.

In de 'Scenario studie en Ruimtelijke Randvoorwaarden' van december 2020 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie geschetst. Na een verdere uitwerking heeft dit geleid in een voorkeursvariant met een inpassing voor maximaal 65 woningen, waardoor de vrijgekomen locatie maximaal benut kan worden.

Er is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze heeft samen met de scenario studie van de stedenbouwkundige visie en regels vijf weken ter inzage gelegen. De ontvangen reacties zijn beoordeeld en

opgenomen in de nota van beantwoording. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan met daarin de stedenbouwkundige visie & regels zes weken ter inzage gelegen. Na deze terinzagelegging is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2022. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Eind 2020 is de aanbesteding voor het slopen van het oude Ashram College in gang gezet. Met enige vertraging door de aanwezigheid van de ruige dwergvleermuis en het aspect stikstof is het gebouw eind 2021/ begin 2022 gesloopt.

Op 22 december 2022 is, na het doorlopen van een openbare planselectie (tenderprocedure), de overeenkomst met Bolton Ontwikkeling getekend. Zij realiseren 65 woningen, bestaande uit drie gebouwen.

In 2023 zijn de koopappartementen binnen het plan verkocht door de ontwikkelaar, aan woningzoekenden die wonen, of gewoond

hebben, in de gemeente. Voor de middenhuur appartementen is er inmiddels een investeerder gevonden.

Na de Omgevingsvergunningprocedures is het plangebied in maart/mei 2024 bouwrijp gemaakt. Op 4 september 2024 was er een feestelijk moment en startte de ontwikkelaar officieel met de bouw van de woningen. Het project zal naar verwachting begin 2026 afgerond zijn.

### **Risico's**

In de huidige projectfase nemen het aantal risico's en de effecten ervan steeds verder af.

De Lindelaan betreft een herontwikkeling in het centrum van Nieuwkoop. Het plangebied is omringt met woningbouw en de locatie is gelegen langs een doorgaande weg. De communicatie richting en met de omgeving is een belangrijke factor. Er zijn reeds kosten opgenomen voor verkeersmaatregelen rondom het plangebied.

## **UITGANGSPUNTEN**

---

### **Ruimtegebruik**

De ontwikkeling is ingericht op inpassing binnen de bestaande bebouwing. Op basis van het definitief ontwerp van het bouwplan bestaat de bebouwing uit drie appartementsgebouwen. Het gebouw aan de Achterweg heeft vijf woonlagen en bevat 15 goedkope koopwoningen en 15 betaalbare koopwoning. De twee gebouwen erachter hebben elk drie woonlagen, waarvan de middelste bestaat uit 20 middeldure huur woningen en de achterste uit 15 sociale huur woningen.

### **Programma**

Het woningbouwprogramma richt zich op jongeren en ouderen. Op basis van het vastgestelde doelgroepenbeleid bevat het plan een sociaal, goedkoop en betaalbaar programma.

## GZ 07 Teylerspark fase 2

Portefeuillehouder: Ines de Ridder  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 1 juli 2022

Projectleider: Rebecca van Nie  
Projectfase: Realisatiefase  
Verwachte sluiting: 2026



GZ07 TEYLERSPARK FASE 2

Plex Nieuwkoop 2.4

| Algemene gegevens           |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Projectnummer + projectnaam | GZ07 Teylerspark fase 2 |
| Gemeentekern                | Nieuwveen               |
| Deelproject                 | 0                       |
| Datum                       | 21-feb-2025             |
| Versie                      | Definitief              |
| Opsteller                   | Pamela Groenewege       |
| Startjaar                   | 2025                    |
| Looptijd                    | (2 jaar)                |
| Resultaat prijspeil         | € 1.086.244             |
| Resultaat netto contant     | € 1.026.815             |

| Ruimtegebruik           | Opp (m²)      | Opp (%)     |
|-------------------------|---------------|-------------|
| <b>Bruto plangebied</b> | <b>17.920</b> | <b>100%</b> |
| Variabel                | -             | -           |
| Reservering water       | -             | -           |
| Buiten beschouwing      | -             | -           |
| <b>Netto plangebied</b> | <b>17.920</b> | <b>100%</b> |
| Uitgeefbaar             | 3.670         | 20%         |
| Bebouwd                 | -             | -           |
| Verharding              | 7.163         | 40%         |
| Groen                   | 7.087         | 40%         |
| Overig/bijzonder        | -             | -           |
| <b>Controle Netto</b>   | <b>17.920</b> | <b>100%</b> |



### HET PROJECT

#### Doelstelling

Het toevoegen van nieuwe (starters)woningen aan de woningvoorraad in de kern Nieuwveen. Het plan is mede tot stand gekomen naar aanleiding van behoeften, reacties en aandachtspunten vanuit inwoners.

#### Toelichting

##### Aanleiding

In mei 2017 is de projectenportefeuille uitgebreid naar aanleiding van de sterke behoefte aan woningen binnen de gemeente. Daarbij is de locatie Teylerspark II aangemerkt als een te ontwikkelen plangebied.

In 2020 is het project Teylerspark I, waarin 20 sociale huurwoningen zijn gerealiseerd volledig afgerond. Het plangebied van Teylerspark fase 2 (hierna Teylerspark II) ligt ten westen van Teylerspark I, en ten noorden van de Schilkerweg (N462). Met de ontwikkeling van Teylerspark II zal de zuidrand van Nieuwveen stedenbouwkundig worden afgerond.

De beoogde bebouwing bestaat uit een mix van Tiny Houses, rug-aan-rug-woningen, tweelaagse rijwoningen, appartementen en

kwadrantwoningen. In totaal worden er 61 woningen gebouwd.

Daarnaast wordt tussen het plangebied en de Schilkerweg een park aangelegd. Dit zal een overgang vormen tussen de kern Nieuwveen naar de Schilkerweg. Tevens is het een extra kwaliteit voor de wijken achter deze ontwikkelingen.

##### Stand van zaken

In juli 2020 is de startnotitie Teylerspark II in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie is uitgegaan van circa 45 woningen. Na de inventarisatie van de risico's en kansen voor de beoogde ontwikkeling is gebleken dat de geurcontour van de AWZI (afvalwaterzuiveringsinstallatie) uitbreiding van het plangebied toeliet. Door de uitbreiding van het plangebied is het mogelijk om 61 woningen te realiseren.

In juli 2021 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Daarvoor is samen met belanghebbende een participatietraject doorlopen. Op basis van drie varianten is uiteindelijk gekozen voor een ontwerp

gebaseerd op een combinatie van de varianten.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan zijn veel kaders opgenomen die leidend zijn waaronder bouwhoogte, maximale aantallen, programma, prijsklassen en omliggende bouwvlakken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Na deze terinzagelegging is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2022. Vanaf september 2022 is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Vanwege de urgentie voor woningen in deze doelgroep en de strak omliggende kaders zoals zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, is de keuze gemaakt om dit project in de markt te zetten door middel van een grondverkoop. Dit betekent dat de grond verkocht is aan de hoogste bidder. Deze openbare verkoop bij inschrijving heeft ertoe geleid dat de verkoop gegund is aan Van Daalen Ontwikkeling. Op 22 augustus 2023 is de koopovereenkomst aangegaan.

In januari 2024 is de gemeente begonnen met het bouwrijp maken van het plangebied. De

ontwikkelaar is in het voorjaar gestart met de verkoop. Inmiddels zijn alle woningen verkocht aan jonge starters die wonen, of gewoond hebben, in de gemeente.

In augustus 2024 is de omgevingsvergunning verleend en in november 2024 is de bouw gestart. De grondgebonden woningen worden voor de zomer van 2025 opgeleverd, de appartementen na deze zomer. Hierna wordt het park aangelegd, de verwachting is dat dit in 2026 gereed is.

### **Risico's**

In de huidige projectfase nemen het aantal risico's en de effecten ervan steeds verder af.

Het risico van stijgende GWW kosten zijn nog van invloed op het project.

Een ander risico is het budget voor het aan te leggen park. Het park is aangemerkt als bovenwijkse voorziening en zal voor 25% ten laste komen van het project Teylerspark II en 25% ten laste van het project De Kleine Verwondering. Voor de overige 50% moet aanvullend krediet aangevraagd worden bij de raad. Er bestaat een risico dat dit krediet niet toegekend wordt waardoor de voorinvestering vanuit deze grondexploitatie voor de aanleg overbodig is.

## **UITGANGSPUNTEN**

### **Ruimtegebruik**

Het plan sluit aan op het reeds afgeronde plan Teylerspark I. Aan de andere kant van het plangebied is het project de Verwondering gelegen. Dit plan is in de nazorgfase. Daarnaast wordt het Teylerspark-park aangelegd. Het park zal positief bijdragen aan de beleving van de woonomgeving van Teylerspark II en de omringende woonwijken in Nieuwveen. Het park is niet meegenomen in het ruimtegebruik.

### **Programma**

Het beoogde woningbouwprogramma richt zich op jongeren en bestaat uit 43 goedkope koopwoningen (3 Tiny Houses, 8 rug-aan-rugwoningen en 32 appartementen), en 18 betaalbare koopwoningen (10 tweelaagse rijwoningen en 8 kwadrantwoningen). In het bestemmingsplan is publiekrechtelijk vastgelegd dat 70% van de 61 woningen in de categorie goedkope koop gerealiseerd moet worden. De ontwikkelaar was verplicht zich hier aan te houden.

# GZ 08 Tochtpad Noordeinde

Portefeuillehouder: Ines de Ridder  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 1 juli 2022

Procesmanager: Marjolein v/d Ven  
Projectfase: Ontwerpfase  
Verwachte sluiting: 2028

## GZ 08 TOCHTPAD NOORDEINDE Plex Nieuwkoop 2.4

| Algemene gegevens           |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Projectnummer + projectnaam | GZ 08 Tochtpad Noordeinde |
| Gemeentekern                | Noordeinde                |
| Deelproject                 | 0                         |
| Datum                       | 7-feb-2025                |
| Versie                      | Definitief                |
| Opsteller                   | Pamela Groenewege         |
| Startjaar                   | 2025                      |
| Looptijd                    | (4 jaar)                  |
| Resultaat prijspeil         | -€ 876.957                |
| Resultaat netto contant     | -€ 853.987                |

| Ruimtegebruik           | Opp (m²)      | Opp (%)     |
|-------------------------|---------------|-------------|
| <b>Bruto plangebied</b> | <b>10.777</b> | <b>100%</b> |
| Variabel                | -             | -           |
| Reservering water       | -             | -           |
| Buiten beschouwing      | -             | -           |
| <b>Netto plangebied</b> | <b>10.777</b> | <b>100%</b> |
| Uitgeefbaar             | 2.329         | 22%         |
| Bebouwd                 | -             | -           |
| Verharding              | 3.935         | 37%         |
| Groen                   | 4.173         | 39%         |
| Overig/bijzonder        | 340           | 3%          |
| <b>Controle Netto</b>   | <b>10.777</b> | <b>100%</b> |



## HET PROJECT

### Doelstelling

Het slopen van het oude schoolgebouw Christelijke Daltonschool (CDBS) De Diamant (verder de Diamant) en het toevoegen van nieuwe woningen voor jongeren en ouderen aan de woningvoorraad in de kern Noordeinde. De strook langs de Dobbe zal gelijktijdig worden ontwikkeld.

### Toelichting

#### Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 15 oktober 2015 het besluit genomen over het budget voor de nieuwbouw van vier scholen waaronder voor het IKC Zevenhoven/Noordeinde. Inmiddels is het IKC gebouwd en in gebruik genomen, waardoor op de locatie de Diamant (voormalig schoolgebouw de Diamant) herontwikkeling kan plaatsvinden. De strook langs de Dobbe ligt binnen de BSD-contour en zal gelijktijdig ontwikkeld worden.

De beoogde bebouwing zal bestaan uit rug-aan-rug-woningen en appartementen voor starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen. In totaal worden er 42 woningen gebouwd.

In het plan blijft ruimte voor een trapveld op nagenoeg de huidige locatie. De afmetingen van het huidige trapveld (33 x 40 meter) zullen wijzigen naar 22,5 x 27,5 meter. Daarnaast is er aandacht voor de groene randen van het dorp door het behouden van de bestaande bomen bij locatie de Diamant en het toepassen van een sloot met een landelijke inpassing bij de Dobbe.

#### Stand van zaken

In mei 2020 is de startnotitie voor het Tochtpad Noordeinde in de raad vastgesteld, waarin is bepaald dat de planontwikkeling opgestart dient te worden. In de startnotitie en het woningbouwprogramma is uitgegaan van circa 42 woningen.

Om te komen tot het stedenbouwkundig plan Noordeinde (Tochtpad/de Dobbe) is een participatietraject met twee participatierondes georganiseerd. In de eerste participatieronde zijn er vier varianten voorgelegd aan de omgeving. Op basis van de feedback is een voorkeursvariant opgesteld. Deze variant is in de tweede participatieronde wederom voorgelegd aan de omgeving. Naar aanleiding



van het participatietraject zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd, waaronder het omzetten van vier sociale huurwoningen naar koopwoningen, de maten van het trapveld, toevoegen van een sloot en het parkeren.

In juli 2021 is de aanbesteding voor het slopen van het schoolgebouw de Diamant in gang gezet en het gebouw is in oktober 2021 gesloopt.

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor het opgestelde bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde. Het ontwerp bestemmingsplan (met daarin het stedenbouwkundig plan) heeft eerst zes weken ter inzage gelegen. Vervolgens is het bestemmingsplan op 23 juni 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Hier is beroep tegen ingesteld. De ingestelde beroepen zijn op 20 december 2023 ongegrond verklaard door de Raad van State. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

## UITGANGSPUNTEN

---

### Ruimtegebruik

De beoogde ontwikkeling richt zich op een mooie overgang van landschap naar bebouwing en een goede entree voor Noordeinde.

De bebouwing aan de Dobbe zal bestaan uit twee blokken rug-aan-rug-woningen. Op de locatie de Diamant zullen twee rijen van vier levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Daarnaast komt op locatie de Diamant een appartementencomplex bestaande uit twee delen, waarvan het deel nabij de bestaande woningen twee lagen hoog wordt en het andere deel drie lagen hoog.

Na enige vertraging is in het derde kwartaal van 2024 de tenderprocedure gestart. Naar verwachting zal na de zomer 2025 een ontwikkelaar worden geselecteerd.

### Risico's

In de huidige projectfase is de onderkenning van risico's van groot belang.

De te ontwikkelen locaties worden gezien als entree van het westelijk deel van Noordeinde waardoor er verschillende belangen kunnen ontstaan. In het participatietraject van het stedenbouwkundig plan zijn de omgeving en de omwonenden intensief betrokken. Toch is er vertraging ontstaan door het ingediende beroep tegen het bestemmingsplan.

### Programma

Het woningbouwprogramma richt zich op jongeren en ouderen en bestaat uit 16 sociale huurwoningen voor starters (rug-aan-rug-woningen), 4 sociale huur rijwoningen voor ouderen (levensloopbestendig), 18 goedkope koop appartementen en 4 betaalbare koop rijwoningen (levensloopbestendig). In afwijking van het integraal woningbouwprogramma en naar aanleiding van het participatietraject zijn er 4 sociale huur rijwoningen (levensloopbestendig) omgezet naar 4 betaalbare koop rijwoningen (levensloopbestendig).

# GZ 10 Schoterhoek II

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 2008

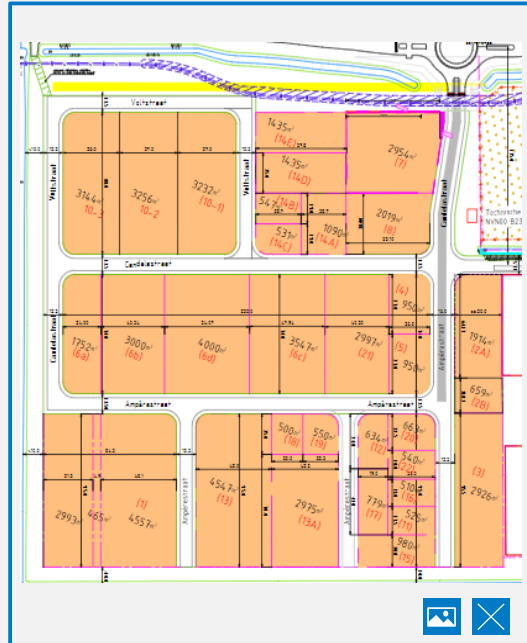
Projectleider: Jan Willem van der Linde  
Projectfase: Realisatiefase  
Verwachte sluiting: 2025

GZ10 SCHOTERHOEK II

Plex Nieuwkoop 2.4

| Algemene gegevens           |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Projectnummer + projectnaam | GZ10 Schoterhoek II |
| Gemeentekern                | Nieuwveen           |
| Deelproject                 | 0                   |
| Datum                       | 7-feb-2025          |
| Versie                      | Definitief          |
| Opsteller                   | Pamela Groenewege   |
| Startjaar                   | 2025                |
| Looptijd                    | (1 jaar)            |
| Resultaat prijspeil         | € 343.284           |
| Resultaat netto contant     | € 318.830           |

| Ruimtegebruik      | Opp (m²) | Opp (%) |
|--------------------|----------|---------|
| Bruto plangebied   | 93.628   | 100%    |
| Variabel           | -        | -       |
| Reservering water  | -        | -       |
| Buiten beschouwing | -        | -       |
| Netto plangebied   | 93.628   | 100%    |
| Uitgeefbaar        | 63.548   | 68%     |
| Bebouwd            | -        | -       |
| Verharding         | 12.153   | 13%     |
| Groen              | 17.927   | 19%     |
| Overig/bijzonder   | -        | -       |
| Controle Netto     | 93.628   | 100%    |



## HET PROJECT

### Doelstelling

De gemeente Nieuwkoop profileert zich vanuit de gemeentelijke Omgevingsvisie als ondernemende, groene en duurzame gemeente. Nieuwkoop wil voorzien in de ruimtebehoefte van bedrijven door voldoende ruimte te bieden op een beperkt aantal goede bedrijventerreinen. De behoefte aan bedrijventerreinen was echter groter dan de ruimte die kon worden gecreëerd door herontwikkeling van bestaande terreinen. Daarom is met Schoterhoek II een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld.

### Toelichting

#### Aanleiding

Uit het behoefteonderzoek dat is uitgevoerd voor de sub regio Rijn- en Veenstreek (gemeente Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem) bleek dat om voor de periode 2010 - 2025 aan de vraag naar gemengde bedrijventerreinen te kunnen voldoen het noodzakelijk was om Schoterhoek II te ontwikkelen.

### Stand van zaken

Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Door de gemeenteraad is

besloten om het gemeentelijk afvalstation en het onderkomen van de buitendienst te realiseren op Schoterhoek II. Deze zijn beide inmiddels enige jaren in gebruik. Het bouwrijp maken is in 2021 afgerond en het warmtenet is aangelegd en in gebruik genomen. De kopers betalen een bijdrage van € 15 per m² voor het warmtenet. Deze bijdrage is niet verwerkt in de grondprijs. Voor de kosten van het warmtenet is een separaat krediet door de raad beschikbaar gesteld. Voor het eigendom en beheer van het warmtenet is een coöperatie opgericht waar alle bedrijven lid van worden. Onderhoud voor de eerste 5 jaar is meegenomen in de aanbesteding van de aanleg.

De levering van kavels vindt sinds het 4e kwartaal 2020 plaats, er was veel (vooral lokale) belangstelling voor de kavels. Inmiddels zijn er in totaal 30 kavels verkocht en overgedragen, waarvan 6 kavels in 2020 (of eerder), 16 kavels in 2021, 5 kavels in 2022 en 3 kavels in 2023.

De resterende 2 kavels zijn gereserveerd; ten minste 1 kavel zal naar verwachting worden afgenomen in 2025.

In de tweede helft van 2025 wordt gestart met het woonrijp maken.

#### **Risico's**

Ondanks dat er nog twee kavels overgedragen moeten worden, is er voldoende zekerheid

over het verkrijgen van de opbrengsten. Er zijn voldoende geïnteresseerde ondernemers mocht een koper zich terugtrekken. Verder zijn er geen projectspecifieke risico's te benoemen.

### **UITGANGSPUNTEN**

---

#### **Ruimtegebruik**

Voor een goede ruimtelijke inpassing is een groenstrook gerealiseerd. Van het totale netto plangebied is circa 68% van het gebied uitgeefbaar voor bedrijfskavels. Daarnaast is 19% groen en 13% verharding.

#### **Programma**

Het uitgeefbare gebied meet 63.548 m<sup>2</sup>, dat volledig wordt uitgegeven als bedrijventerrein. Naast het gemeentelijke afvalstation en de gemeentewerf voor de buitendienst worden er 30 bedrijfskavels uitgegeven (in totaal 32 kavels).

# GZ 11 Vrouwenakker-West

Portefeuillehouder: Ines de Ridder  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 1 mei 2023

Projectleider: Marjolein van de Ven  
Projectfase: Voorbereidingsfase  
Verwachte sluiting: 2028

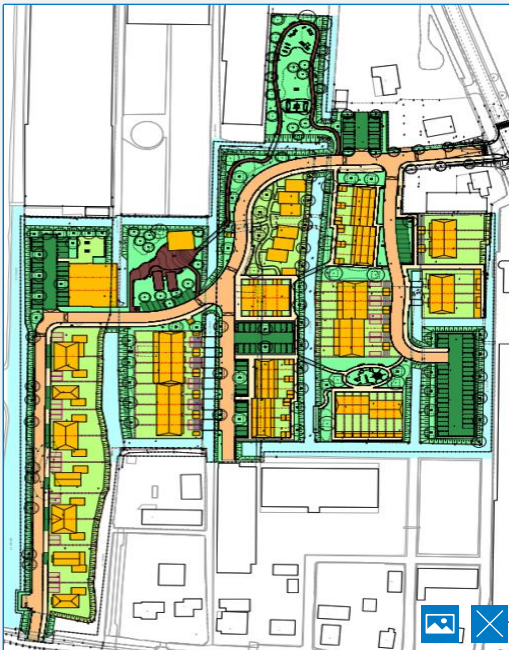


GZ 11 VROUWENAKKER-WEST

Plex Nieuwkoop 2.4

| Algemene gegevens           |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Projectnummer + projectnaam | GZ 11 Vrouwenakker-West |
| Gemeentekern                | Gemeente Nieuwkoop      |
| Deelproject                 | 0                       |
| Datum                       | 7-feb-2025              |
| Versie                      | Definitief              |
| Opsteller                   | Pamela Groenewege       |
| Startjaar                   | 2025                    |
| Looptijd                    | (4 jaar)                |
| Resultaat prijspeil         | € 858.099               |
| Resultaat netto contant     | € 763.121               |

| Ruimtegebruik      | Opp (m²) | Opp (%) |
|--------------------|----------|---------|
| Bruto plangebied   | 35.190   | 100%    |
| Variabel           | -        | -       |
| Reservering water  | -        | -       |
| Buiten beschouwing | -        | -       |
| Netto plangebied   | 35.190   | 100%    |
| Uitgeefbaar        | 14.470   | 41%     |
| Bebouwd            | -        | -       |
| Verharding         | 9.530    | 27%     |
| Groen              | 7.315    | 21%     |
| Overig/bijzonder   | 3.875    | 11%     |
| Controle Netto     | 35.190   | 100%    |



## HET PROJECT

### Doelstelling

De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 is gericht op een gezonde, groene, inclusieve en daarmee toekomstbestendige woonwijk voor iedereen: van starter tot senior, waarmee voorzien kan worden in de behoefte van inwoners van Vrouwenakker en Nieuwkoop.

### Toelichting

#### Aanleiding

De voormalige gemeente Liemeer heeft voor de gemeentelijke herindeling de gronden in Vrouwenakker aangekocht. De twee aangekochte percelen grensden niet aan elkaar en waren niet ontsloten vanaf de openbare weg. In september 2020 heeft de raad ingestemd met een grondruil, waardoor het gemeentelijke grondeigendom nu een aangesloten gebied vormt.

Bij het project Vrouwenakker-West is ervoor gekozen om de woningbouwopgave vroegtijdig naar de markt te brengen om marktpartijen middels een aanbesteding in te laten schrijven. De op basis hiervan geselecteerde marktpartij VORM is verantwoordelijk voor het opstellen

van het Voorlopig en Definitief ontwerp, het bestemmingsplan, de Omgevingsvergunning, het (vervolg op het) participatietraject, het saneren en bouwrijp maken van het gebied, de realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte. In deze opzet heeft de gemeente een regisserende en sturende taak, vormgegeven in de uitgeschreven aanbesteding en een faciliterende (doorlopen ruimtelijke procedure) en controlerende taak (bewaken bepalingen overeenkomst).

#### Stand van zaken

In het Luchtvaart Indelingsbesluit (Lib) is opgenomen dat in gebieden als Vrouwenakker-West, vanwege de ligging binnen de voormalige rode contour van het vroegere streekplan van de provincie Zuid-Holland, woningbouw gerealiseerd mag worden, mits dit gerealiseerd wordt binnen een redelijke termijn na de inwerkingtreding. Dit is in 2022 eveneens ambtelijk afgestemd met zowel Provincie Zuid-Holland als de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

In februari 2022 is de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 door de raad

vastgesteld. Dit betreft een ontwikkelvisie op hoofdlijnen met de vier thema's: groen, gezamenlijkheid, geluid en gezondheid.

Om het gebied te ontsluiten is in februari 2022 een krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van een perceel grond gelegen aan het Nieuwveens Jaagpad 127.

De aanbesteding is in november 2022 gepubliceerd en na het doorlopen van de procedure is deze eind juni 2023 gegund aan VORM ontwikkeling middels een collegebesluit.

In juli 2023 is de participatie voor de inrichting van het gebied gestart. De doelstelling van deze fase is uitwerking van het Voorlopig Ontwerp tot een Definitief Ontwerp. Parallel hieraan liep het doorlopen van de planologische procedure tot de vaststelling van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 6 juni 2024 vastgesteld. Er is door

meerdere partijen beroep aangetekend, waardoor de beroepsprocedure bij de Raad van State doorlopen moet worden.

De overdracht van de grond aan de ontwikkelaar VORM heeft in januari 2025 plaatsgevonden.

### **Risico's**

De gemeente neemt een faciliterend rol in bij de voorbereiding en uitvoering van het project. Dit betekent dat een groot deel van de risico's bij de marktpartij ligt. Een deel gemeentelijke risico's zijn inmiddels afgedekt door de contractering en de grondoverdracht aan VORM ontwikkeling.

Risico's zitten er onder meer in de impact van het ingediende beroep op de planning van de vervolgfases van de ontwikkeling.

## **UITGANGSPUNTEN**

### **Ruimtegebruik**

Het plangebied Vrouwenakker-West ligt ten westen van de huidige kern Vrouwenakker en is circa 35.068 vierkante meter groot. De locatie ligt ingesloten tussen lintbebouwing aan het Nieuwveens Jaagpad ten noorden en lintbebouwing en de provinciale weg ten oosten. Ten zuiden liggen weilanden en ten westen van het gebied enkele kassen.

Van het totale plangebied ligt ongeveer 2,33 hectare grond binnen de bebouwingscontour die geschikt is voor de realisatie van woningbouw. In overleg met de Provincie en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) mogen delen van het plangebied buiten de bebouwingscontour bebouwd worden zodat een meer organische overgang ontstaat tussen bebouwd gebied en de groene dorpsrand. Ook is het resterende gebied geschikt voor o.a. parkeren, groen en openbaar gebied.

Het Definitief Ontwerp is inmiddels bekend net als de uitwerking in het bestemmingsplan.

De bereikbaarheid van de locatie voor woningbouw is aan de noordzijde via Nieuwveens Jaagpad. De ontsluiting aan deze zijde biedt een visueel aantrekkelijke en vooral veilig ontsluiting van het woningbouwgebied. Daarnaast wordt ingezet op een aantal kleine ingrepen aan het Nieuwveens Jaagpad voor verkeersveiligheid zoals realisatie van enkele verkeersdrempels. Aan de oostelijke zijde komt er een ontsluiting enkel voor calamiteiten

verkeer en langzaam verkeer, richting de provinciale weg.

### **Programma**

In de ontwikkelvisie is uitgegaan van minimaal 70 tot maximaal 90 woningen, en een gevarieerd woningbouwprogramma, met minimaal 35% sociaal (sociale huur en goedkope koop), minimaal 20% betaalbaar (middeldure huur en betaalbare koop) en maximaal 45% middeldure tot dure koop. Het voorgenomen woningbouwprogramma is gebaseerd op het toen geldende gemeentelijk woonbeleid, welke geborgd is in de kaderstellende Visie op Wonen in Vrouwenakker-West met daarin aandacht voor jongeren, ouderen en jonge gezinnen. Ook is de woningbehoefte in Vrouwenakker in het bijzonder, meegenomen in de overwegingen.

In het uiteindelijke ontwerp van de woonwijk komen 82 woningen waarbij de verdeling van woningen in categorieën en doelgroepen aansluit op de eerder genoemde standpunten. Daarnaast wordt er een Wonen met zorg instelling voor intramurale zorg gerealiseerd voor 26 kwetsbare ouderen die 24 uurszorg nodig hebben.



# GZ 12 IKC De Poel

Portefeuillehouder: Ines de Ridder  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 1 oktober 2023

Projectleider: Jan Willem van der Linde  
Projectfase: Realisatiefase  
Verwachte sluiting: 2025

GZ12 IKC DE POEL

Plex Nieuwkoop 2.4

| Algemene gegevens           |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Projectnummer + projectnaam | GZ12 IKC De Poel  |
| Gemeentekern                | Langeraar         |
| Deelproject                 | 0                 |
| Datum                       | 7-feb-2025        |
| Versie                      | Definitief        |
| Opsteller                   | Pamela Groenewege |
| Startjaar                   | 2025              |
| Looptijd                    | (1 jaar)          |
| Resultaat prijspeil         | -€ 987.338        |
| Resultaat netto contant     | -€ 969.623        |

| Ruimtegebruik      | Opp (m²) | Opp (%) |
|--------------------|----------|---------|
| Bruto plangebied   | 12.716   | 100%    |
| Variabel           | -        | -       |
| Reservering water  | -        | -       |
| Buiten beschouwing | -        | -       |
| Netto plangebied   | 12.716   | 100%    |
| Uitgeefbaar        | 2.761    | 22%     |
| Bebouwd            | -        | -       |
| Verharding         | 3.960    | 31%     |
| Groen              | 5.425    | 43%     |
| Overig/bijzonder   | 570      | 4%      |
| Controle Netto     | 12.716   | 100%    |





## HET PROJECT

### Doelstelling

Het realiseren van kwalitatief goede en duurzame huisvesting voor het Integraal Kindcentrum Langeraar en Papenveer. Daarnaast biedt het perceel de mogelijkheid om een groen, openbaar speelplein te creëren en om woningbouw toe te voegen.

### Toelichting

#### Aanleiding

In 2015, met een actualisatie in 2020, is het strategische plan onderwijs en huisvesting vastgesteld, waarmee de nieuwbouw van de Integrale Kind Centra (IKC's) voor onder andere de kern Langeraar mogelijk werd gemaakt. Het doel was om het basisonderwijs te voorzien van toekomstbestendige huisvesting in de kernen waar dit nog niet het geval is. In Langeraar was behoefte aan nieuwe huisvesting, omdat het huidige gebouw van basisschool Aeresteijn slecht geïsoleerd en verouderend was.

Het IKC De Poel zal onderdak bieden aan onderwijs, kinderopvang, peuteropvang en een gymzaal voor alle kinderen van Langeraar en Papenveer. Ook heeft het IKC een sociale

functie. Daarnaast laat het bestemmingsplan een appartementengebouw met maximaal 20 woningen toe.

Voor de buitenruimte wordt gewerkt aan een groen schoolplein met in het bijzonder aandacht voor duurzame materialen en voldoende infiltratie van water.

#### Stand van zaken

In maart 2021 heeft de raad na de uitvoering van een locatiestudie het besluit genomen dat het IKC op de plaats komt van de huidige basisschool Aeresteijn.

In februari 2022 is het stedenbouwkundig kader IKC Langeraar en Papenveer door de raad vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader dient als basis voor de wijziging van het geldende bestemmingsplan en het ontwerp van de gebouwen. De huidige school is wijdlopijg van opzet. Door van het nieuwe IKC een compacter, tweelaags gebouw te maken kan een bijdrage geleverd worden aan de woningbouwopgave. Een belangrijk element is een groene openbare buitenruimte met 'wonen in de schooltuin'.

Er is, na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure, in mei 2023 een bouwteamovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar (Vink Bouw), die zorgt draagt voor de ontwikkeling en realisatie van het IKC en de realisatie en verkoop van de woningbouw.

Het bestemmingsplan Kindcentrum De Poel is vastgesteld in de raadsvergadering van 26 september 2023 en is inmiddels onherroepelijk.

Het oude schoolgebouw is in april 2024 gesloopt, met vertraging door de aanwezigheid

van vleermuizen. Daarna is het plangebied bouwrijp gemaakt voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden. In juni 2024 is de bouw het IKC en het appartementengebouw begonnen. De bouw zal ongeveer een jaar duren.

### **Risico's**

Er is bij deze ontwikkeling sprake van zowel de bouw van het IKC als de woningbouw. Hierbij is vergelijkbare architectuur en een gelijklopende bouwplanning essentieel. Vooral doordat het gebied rondom de school en de woningen het speelgebied is voor de school.

## **UITGANGSPUNTEN**

---

### **Ruimtegebruik**

De bebouwing ligt aan de noordzijde van het perceel. Het IKC heeft een L-vormig bouwvolume en wordt gebouwd aan de zijde van het kerkplein, in de ruimte tussen het ontginningslint op het oude land en de nieuwbouw op het nieuwe land. De kleinschalige woningbouw is gesitueerd aan de oostzijde van het IKC.

Aan de zuid- en westzijde van de nieuwe bebouwing ontstaat een ruime en groene ruimte; het schoolterrein. De 'schooltuin' krijgt een parkachtige groene inrichting. De opzet van het schoolterrein is van grote waarde voor spelende kinderen en draagt ook bij aan de woonkwaliteit voor aanwonenden.

De woningbouw en de bewoners zijn te 'gast', waarbij de auto's bij de Langerarseweg geparkeerd dienen te worden. De woningen zijn te bereiken middels een wandelpad door de schooltuin. Dit draagt bij aan de groene kwaliteit en aan de veiligheid van de school.

De bestaande parkeerplaatsen aan de Langerarseweg wordt uitgebreid ten behoeve van de woningen.

### **Programma**

In het IKC zal ruimte zijn voor basisonderwijs, kinder- en peuteropvang en sport. In totaal zal het gaan om circa 2.773 m<sup>2</sup> BVO, inclusief technische ruimte. Voor het onderwijs is behoefte aan 12 klaslokalen en aanvullende ruimtes zoals een schoolbibliotheek, leerplein/handvaardigheidsruimte, speellokaal voor kleuters en kantoorruimte. Voor het kinderdagverblijf is behoefte aan 3 groepsruimtes inclusief voorzieningen als sanitair en slaapplekken.

Het woongebouw zal ruimte bieden aan 20 sociale huurappartementen.

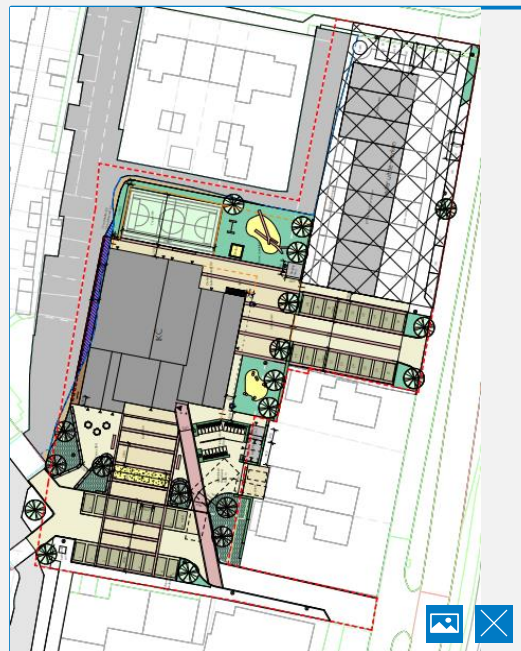
# GZ 13 De Meent

Portefeuillehouder: Ines de Ridder  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 1 maart 2024

Projectleider: Jan-Willem van de Linde  
Projectfase: Voorbereidingsfase  
Verwachte sluiting: 2028

| Algemene gegevens           |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Projectnummer + projectnaam | De Meent          |
| Gemeentekern                | Woerdense Verlaat |
| Deelproject                 | 0                 |
| Datum                       | 7-feb-2025        |
| Versie                      | Definitief        |
| Opsteller                   | Pamela Groenewege |
| Startjaar                   | 2025              |
| Looptijd                    | (4 jaar)          |
| Resultaat prijspeil         | € 297.101         |
| Resultaat netto contant     | € 339.409         |

| Ruimtegebruik           | Opp (m²)     | Opp (%)     |
|-------------------------|--------------|-------------|
| <b>Bruto plangebied</b> | <b>2.309</b> | <b>100%</b> |
| Variabel                | -            | -           |
| Reservering water       | -            | -           |
| Buiten beschouwing      | 6            | 0%          |
| <b>Netto plangebied</b> | <b>2.303</b> | <b>100%</b> |
| Uitgeefbaar             | 1.157        | 50%         |
| Bebouwd                 | -            | -           |
| Verharding              | 863          | 37%         |
| Groen                   | 106          | 5%          |
| Overig/bijzonder        | 177          | 8%          |
| <b>Controle Netto</b>   | <b>2.303</b> | <b>100%</b> |



## HET PROJECT

### Doelstelling

De huidige basisschool de Meent zal na het openen van het nieuwe IKC Woerdense Verlaat (op het naastgelegen perceel) worden gesloopt en het perceel zal vrijkomen voor woningbouw. Dit biedt mogelijkheden om woningen te bouwen voor starters, jonge gezinnen en senioren in Woerdense Verlaat.

### Toelichting

#### Aanleiding

In 2015, met een actualisatie in 2020, is het strategische plan onderwijs en huisvesting vastgesteld, waarmee de nieuwbouw van de Integrale Kind Centra (IKC's) voor onder andere de kern Woerdense Verlaat mogelijk werd gemaakt. In Woerdense Verlaat was behoefte aan een nieuw schoolgebouw, in combinatie met een ontmoetingsruimte voor het dorp. Door de verplaatsing van de school komt er op de locatie van de huidige basisschool ruimte vrij voor woningbouw.

De beoogde bebouwing op de locatie van huidige basisschool zal bestaan uit maximaal 14 woningen, waarvan minimaal 4 en maximaal 6 grondgebonden woningen. De

overige woningen zijn appartementen.

Aan de hand van het woningbouwprogramma moeten er parkeerplaatsen gerealiseerd worden, die ook aangewend kunnen worden voor het IKC. Aan de straatzijde zijn bomen en groen voorzien.

### Stand van zaken

In december 2021 is op basis van het strategisch plan onderwijs en huisvesting de startnotitie IKC Woerdense Verlaat vastgesteld. Dit is een meer uitgewerkt plan waar onder andere de mogelijkheden voor de woningbouw naar voren komt.

Vervolgens is in december 2022 het stedenbouwkundig kader IKC Woerdense Verlaat door de raad vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader is in samenspraak met de omgeving opgesteld en geeft de ruimtelijke kaders voor het plan. Voor de woningbouw is vanuit de kern behoefte aan kleine betaalbare eengezinswoningen en appartementen.

Voor de bouw van het IKC is een architect geselecteerd, een voorlopig ontwerp gemaakt

en is via een aanbestedingsprocedure een bouwteam gevormd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierna is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 29 februari 2024. Na intrekking van het ingediende beroep, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Inmiddels ligt er een definitief ontwerp en is de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC aangevraagd. Begin 2025 is het Beatrix gebouw (dat staat op de locatie van het toekomstige IKC) gesloopt. Hierna wordt het plangebied bouwrijp gemaakt en zal de bouw van het nieuwe IKC rond de zomer 2025 starten. Dit zal ongeveer een jaar duren.

## UITGANGSPUNTEN

---

### Ruimtegebruik

De bebouwing is voorzien op de huidige locatie van basisschool de Meent en ligt aan de Korte Meentweg. Op basis van het participatietraject en het stedenbouwkundig kader zijn er randvoorwaarden aan het woningbouwperceel toegekend. Deze randvoorwaarden zijn ook uitgewerkt in meerdere varianten.

Het bouwvlak waarbinnen de bebouwing moet worden geplaatst ligt aan de oostzijde van het perceel. Aan de westzijde en langs de straat is ruimte voor de parkeerplaatsen, die ook gebuikt kunnen worden als kiss&ride plekken voor het IKC. Langs de straatzijde en tussen de parkeervakken is ruimte voor bomen en groen.

De ontsluiting van het perceel is aan de westzijde, bij de parkeerplaatsen.

### Risico's

In de huidige projectfase is de onderkenning van risico's van groot belang.

Er is bij deze ontwikkeling sprake van zowel de bouw van het IKC als de woningbouw. De ontwikkeling van het IKC behoort niet tot de te openen grondexploitatie. Wel heeft de bouw van het IKC gevolgen voor planning van de woningbouw, omdat de woningbouw pas gerealiseerd kan worden na het openen van het nieuwe IKC Woerdense Verlaat.

Eind 2024 een uitspraak gedaan door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarmee de jurisprudentielijn over intern salderen is gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor bouwprojecten in de nabijheid van Natura 2000 gebieden.

### Programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 14 woningen, waarvan minimaal 4 en maximaal 6 grondgebonden woningen. De overige woningen zijn appartementen. Het programma richt zich op starters, jonge gezinnen en senioren met goedkope koopwoningen en/of betaalbare koopwoningen.

In de grondexploitatie zijn 4 goedkope koop appartementen, 4 betaalbare koop appartementen en 6 betaalbare koop rijwoningen opgenomen.

# GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)

Portefeuillehouder: Ines de Ridder  
Ambt. opdrachtgever: Nataschja Kranenburg  
Opening grondexploitatie: 1 juli 2024

Procesmanager: Marjolein van de Ven  
Projectfase: Voorbereidingsfase  
Verwachte sluiting: 2025

| GZ 14 FLEXWONEN TER AAR NOORDOOST (FASE 1) |                                            | Plex Nieuwkoop 2.4                                                                  |             |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Algemene gegevens                          |                                            |  |             |
| Projectnummer + projectnaam                | GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) |                                                                                     |             |
| Gemeentekern                               | Ter Aar                                    |                                                                                     |             |
| Deelproject                                | 0                                          |                                                                                     |             |
| Datum                                      | 7-feb-2025                                 |                                                                                     |             |
| Versie                                     | Definitief                                 |                                                                                     |             |
| Opsteller                                  | Pamela Groenewege                          |                                                                                     |             |
| Startjaar                                  | 2025                                       |                                                                                     |             |
| Looptijd                                   | (1 jaar)                                   |                                                                                     |             |
| Resultaat prijspeil                        | -€ 817.048                                 |                                                                                     |             |
| Resultaat netto contant                    | -€ 814.989                                 |                                                                                     |             |
| Ruimtegebruik                              |                                            | Opp (m²)                                                                            | Opp (%)     |
| <b>Bruto plangebied</b>                    |                                            | <b>6.793</b>                                                                        | <b>100%</b> |
| Variabel                                   |                                            | -                                                                                   | -           |
| Reservering water                          |                                            | -                                                                                   | -           |
| Buiten beschouwing                         |                                            | -                                                                                   | -           |
| <b>Netto plangebied</b>                    |                                            | <b>6.793</b>                                                                        | <b>100%</b> |
| Uitgeefbaar                                |                                            | 887                                                                                 | 13%         |
| Bebouwd                                    |                                            | -                                                                                   | -           |
| Verharding                                 |                                            | 1.755                                                                               | 26%         |
| Groen                                      |                                            | 4.151                                                                               | 61%         |
| Overig/bijzonder                           |                                            | -                                                                                   | -           |
| <b>Controle Netto</b>                      |                                            | <b>6.793</b>                                                                        | <b>100%</b> |

## HET PROJECT

### Doelstelling

Door het grote tekort aan betaalbare woningen is er vanuit het Rijk en de Provincie meer ruimte en stimulans gegeven voor het bouwen van flexwoningen. Met het plaatsen van flexwoningen op de tijdelijke locatie Ter Aar Noordoost, kan het enorme woningtekort vlotter verminderd worden.

### Toelichting

#### Aanleiding

Vanaf juni 2022 is de gemeente met Woondiensten Aarwoude (WDA) in gesprek over het plaatsen van flexwoningen. In september 2022 blijken de plannen onvoldoende uitwerkt en de participatie niet voldoende, waardoor de woningen niet geplaatst konden worden.

In september 2022 is opnieuw begonnen met eerst een plan van aanpak, en daarna een uitgebreider onderzoek met randvoorwaarden voor geschikte locaties. De locatie Ter Aar Noordoost is aangewezen als geschikte locatie.

De locatie is de westzijde verbonden aan de Oostkanaalweg, aangrenzend aan het

vrachtwagenparkeerterrein. Aan de weerszijden (noord en zuid) van het plangebied ligt een watergang.

### Stand van zaken

In september 2022 is besloten opnieuw te starten met het realiseren van flexwoningen. In november 2022 is een plan van aanpak voor een onderzoek naar de randvoorwaarden en mogelijkheden gedeeld.

Vervolgens is op 13 april 2023 het resultaat van het onderzoek naar de mogelijkheden en randvoorwaarden voor flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop door de gemeenteraad besproken. Op basis van het rapport en met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden die daarin beschreven staan, besloot de gemeenteraad voorstander te zijn van de realisatie van flexwoningen in de gemeente Nieuwkoop als flexibele schil van de bestaande woningvoorraad. De gemeenteraad besloot ook over de doelgroepen voor de flexwoningen, de randvoorwaarden en over de selectieprocedure voor locaties.

In april 2023 is als onderdeel van de selectieprocedure een oproep aan inwoners gedaan om locaties voor flexwoningen aan te



dragen. Daarbij zijn inwoners ook opgeroepen om zich aan te melden voor een adviespanel.

In mei 2023 is er op basis van de ontvangen reacties een voorlopige shortlist met mogelijke locaties gepubliceerd. Ook is er in mei een avond georganiseerd met het adviespanel.

Voor 5 locaties, waaronder Ter Aar Noordoost is in juli 2023 een voorlopige locatiebesluit genomen door het college. Daarna wordt de locatie nader onderzocht en uitgewerkt tot een inrichtingsplan op hoofdlijnen.

In december 2023 besloot de gemeenteraad dat de locatie Ter Aar Noordoost bestemd is als locatie voor flexwoningen. De Geschikte Peer verhuist begin 2025 naar een nieuwe locatie aan de Veldweg in Ter Aar. In januari en februari 2024 zijn gesprekken geweest met direct omwonende en overige belangstellende om te informeren over de doelstellingen en randvoorwaarden en om ideeën te bespreken voor het inrichtingsplan. De inbreng is verwerkt in een inrichtingsplan op hoofdlijnen. Het inrichtingsplan is in februari gedeeld met de gemeenteraad en gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst voor omwonenden.

De gemeenteraad heeft op 6 juni 2024 ingestemd met het inrichtingsplan voor 42 flexwoningen en geld beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie voor fase 1 (18 woningen).

Woondiensten Aarwoude (WDA) is reeds in het bezit van 18 bestaande flexwoningen, die in 2022 zijn aangeschaft met het oog op het voorzien in tijdelijke woningbouw. Ze zijn tijdelijke opgeslagen op grond van de gemeente. In november 2024 is een samenwerkingsovereenkomst met WDA getekend en zijn partijen overeengekomen om

de 18 flexwoningen voor een periode van maximaal 15 jaar te plaatsen op de locatie Ter Aar Noordoost. De vergunningsaanvraag is eind juni 2024 ingediend.

Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad een voorlopig besluit genomen over de vergunning, waarna het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage gaat voor zienswijzen. Het college neemt na deze periode een definitief besluit over de aanvraag, waarna ook nog een beroepstermijn van 6 weken genomen wordt.

Er zijn in 2024 uitgebreide milieuonderzoeken uitgevoerd. Er heeft een nader asbest en bodemonderzoek plaatsgevonden. De bodem wordt in 2025 gesaneerd.

### **Risico's**

In de huidige projectfase is de onderkenning van risico's van groot belang.

Er is een uitgebreid participatietraject gevolgd waarbij inwoners en direct omwonende zijn gehoord en input zoveel mogelijk is verwerkt in het inrichtingsplan. Om belanghebbende te blijven betrekken is heldere communicatie en het verschaffen van informatie belangrijk voor de haalbaarheid en looptijd van het vervolgtraject.

De woningen kunnen mogelijk niet tijdig worden aangesloten op de stroomvoorziening door Liander. Als dit het geval is moeten de woningen aangesloten worden op een tijdelijke stroomvoorziening. De kosten hiervoor zijn mede afhankelijk van de huurperiode.

De subsidie Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen kan mogelijk worden aangevraagd. Hier wordt volop op ingezet, maar of de subsidie ook daadwerkelijk verkregen wordt is nog onzeker.

## **UITGANGSPUNTEN**

### **Ruimtegebruik**

De voormalige locatie van de volkstuinvereniging De Geschikte Peer is beschikbaar. Het huurcontract is per 1 januari 2025 verlopen. Het terrein is inmiddels leeg en geschikt voor de inrichting met flexwoningen.

De beoogde bebouwing op deze locatie zal voorlopig bestaan uit 18 driekamer flexwoningen van één bouwlaag (planfase 1). Er is op het terrein plaats voor nog ca. 24 flexwoningen in maximaal 3 bouwlagen (planfase 2). Invulling van deze tweede planfase volgt later en is nu niet aan de orde. De benodigde parkeerplaatsen zijn op het

terrein voorzien, waar ook voldoende ruimte voor is. Daarnaast zal een plek komen voor een gedeelde afsluitbare fietsenstalling

Binnen de ruimtelijke uitgangspunten is rekening gehouden met het creëren van openbare verblijfsruimten, die indien gewenst met inbreng van toekomstige bewoners kan worden ingericht.

### **Programma**

Het woningbouwprogramma bestaan uit 18 flexwoningen in de categorie sociale huur.

Het programma richt zich op jongeren (35%),

(her)starters en andere woningzoekenden (40%) en nieuwkomers met verblijfsvergunning (25%). De toewijzing gebeurt door de

woningcorporatie op basis van de huisvestingsverordening.

## 6. Materiele vaste activa — strategische gronden

Bij de actualisatie van grondexploitaties wordt ook het mva-s bijgewerkt: de materiele vaste activa – strategische gronden.

Strategische gronden zijn beoogd voor een toekomstige ontwikkeling door de gemeente. Deze ontwikkeling staat niet vast of een toekomstige (eind-)bestemming is nog niet bekend. Maar door de ligging van de gronden, vaak nabij of in kernen of bij andere ontwikkellocaties, hebben deze gronden een potentieel. Als de ontwikkeling duidelijk(er) wordt, de gronden in ontwikkeling worden genomen en hiervoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld, gaat het object over van mva-s naar de daartoe te openen grondexploitatie.