GEMEENTE NIEUWKOOP
2022

OPENBAAR

MEERJARENPERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES

nieuwkoop

INHOUDSOPGAVE

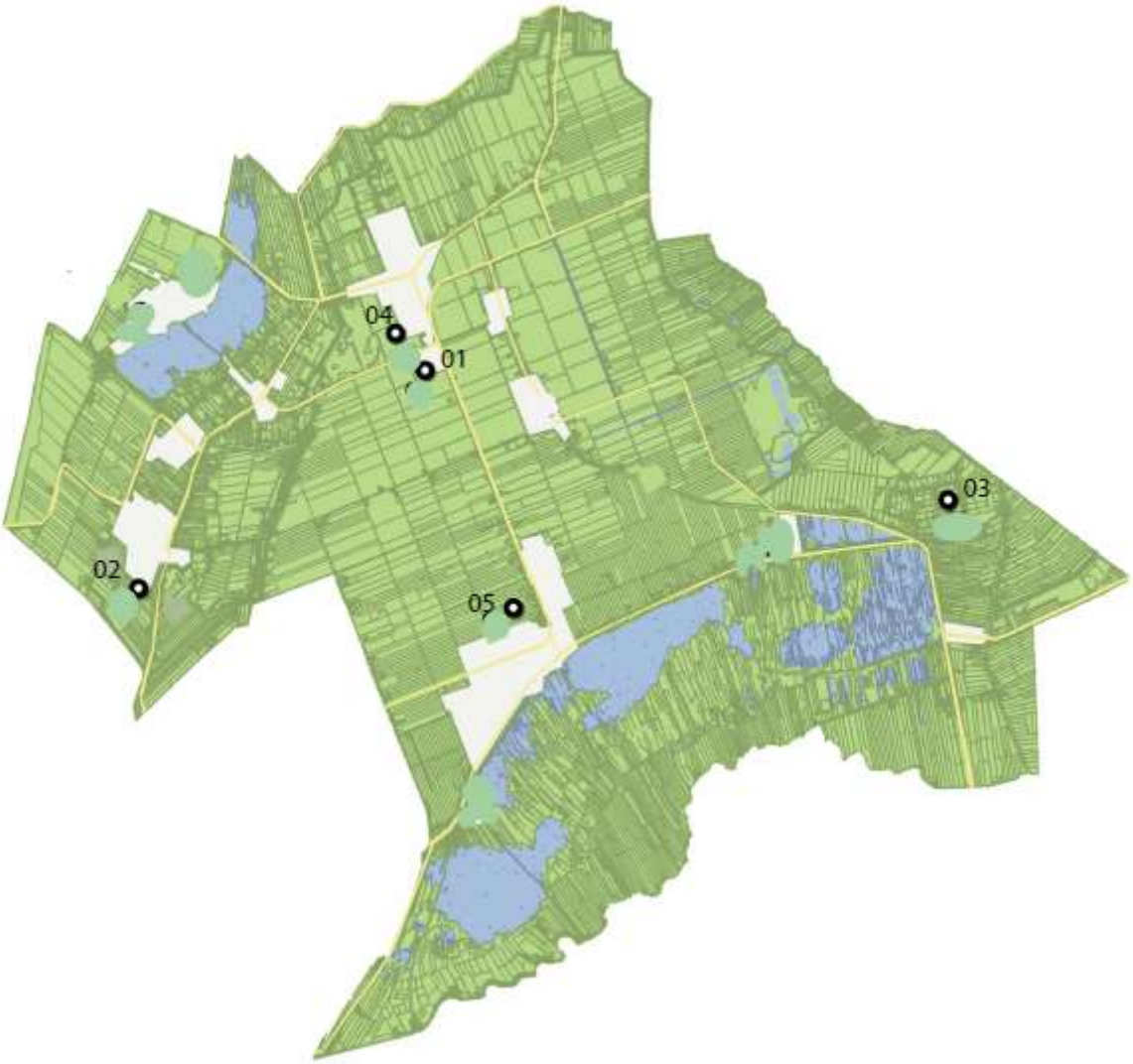
Inhoudsopgave **2**
1. Kernboodschap **3**
1.1 Inleiding 3
1.2 Projecten 3
1.3 Resultaten 4
1.4 Leeswijzer 4
2. Markt, behoefte en beleid **5**
2.1 Inleiding 5
2.2 Marktontwikkelingen 5
2.3 Gemeentelijk beleid 6
2.4 Provinciaal- en rijksbeleid 6
3. Programmering **8**
3.1 Inleiding 8
3.2 Projecten 8
3.3 Woningbouwplanning 8
3.4 Fasering 9
4. Resultaten actualisatie **10**
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 11
4.6 Weerstandsvermogen 15
4.7 Overzicht kosten en opbrengsten 15
4.8 Jaarrekening 2021 en algemene reserve 16
5. De projecten **17**
5.1 Inleiding 17
5.2 Overzicht afgesloten grondexploitaties 17
5.3 Overzicht en toelichtingen lopende grondexploitaties 17
6. Materiele vaste activa – strategische gronden **29**

1. KERNBOODSCHAP

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 de meeste lopende projecten. In 2021 is het project **Langeraar Oost** vrijwel afgerond. In 2022 resteren nog afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken en wordt de laatste particuliere kavel overgedragen.

Het project **De Verwondering (04)** zit midden in de realisatiefase. Begin 2022 wordt de laatste

particuliere kavel overgedragen om te worden bebouwd. Daarna starten de werkzaamheden voor het woonrijp maken van het Noorder- en Zuidereiland. Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II (01)** is een groot deel van de bedrijfskavels in 2021 overgedragen. Ook de resterende kavels zijn al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd. Bij het project **Ter Aar Vernieuwd Verbonden (02)** is de realisatie en het woonrijp maken van het Integraal Kind Centrum (IKC) De Vaart gereed en is het IKC inmiddels in gebruik genomen. De woningbouw op de oude schoollocaties zal in 2022 starten. Voor het project de **Noordse Buurt (03)** resteert nog de verkoop van een particuliere kavel, de overdracht van laatste (voormalige) glastuinbouwkavels en wordt samen met de provincie gewerkt aan een schetsontwerp inzake de inrichting tot natuur van een deel van het gebied.

Alleen project **Buytewech-Noord (05)** zit in de voorbereidingsfase. Inmiddels is het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en worden de voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de ontsluiting van het plangebied. In 2022 zal, naast de al vastgestelde grondexploitatie **Lindelaan**, voor project **Tochtpad Noordeinde** en project **Teylerspark fase 2** een grondexploitatie worden voorgelegd ter vaststelling.

1.3 RESULTATEN

De actualisatie van de grondexploitaties 2022 heeft een positieve invloed van € 1.791.000 op het Jaarrekeningresultaat 2021. Voor een deel daarvan (€ 983.000) zal worden voorgesteld dit bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2021 te storten in de Reserve winstneming. Daarnaast zal er als gevolg van deze actualisatie een bedrag van € 824.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2022.

Er wordt één lopende grondexploitatie per 31 december 2021 afgesloten. Het project Langeraar Oost sluit af met een negatief resultaat van € 123.000 (was begroot € 227.000 negatief). Daarmee is het resultaat positiever dan vorig jaar bij de actualisatie 2021 werd verwacht.

Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 3,0 miljoen, NCW per 1 januari 2022. Ten opzichte van de actualisatie 2021 is dit een nadeel van circa € 0,8 miljoen, waarvan € 983.000 te verklaren is door de verplichte tussentijdse winstneming bij het project Schoterhoek II, wat feitelijk geen nadeel is. Daarnaast heeft Buytewech Noord een positiever resultaat en zorgen hogere plankosten en een stijging van de civiele kosten voor lagere resultaten bij de andere projecten.
Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 29,4, NCW per 1 januari 2022. Dit betekent een verbetering van € 0,6 ten opzichte van de actualisatie 2021. De verklaring ligt grotendeels bij een hogere grondopbrengst bij het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden.

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 2021 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 2022 van het CPB (Centraal Planbureau) herstelt de economie zich voortvarend. In 2021 groeit de economie (bruto binnenlands product) met 4,8%, terwijl de economie in 2020 nog kromp met 3,8%. De verwachting is dat de economie in 2022 groeit met 3,5%. In 2022 stijgt de werkloosheid naar verwachting licht naar 3,5%. De inflatie (stijging van het algemeen prijspeil in de economie) was in 2021 2,7% en stijgt naar verwachting in 2022 ook naar 3,3%.

Sinds het dal in 2013 is er in de woningmarkt doorlopend sprake van stijgende prijzen van koopwoningen. De woningprijzen in Nederland zijn in 2021 met gemiddeld 15,2% gestegen ten opzichte van 2020. In 2020 was deze stijging nog 7,8%. Daarmee ligt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Nederland in 2021 op circa € 387.000 en in het vierde kwartaal van 2021 op bijna € 403.000. De prijzen van nieuwbouw koopwoningen zijn in het derde kwartaal van 2021 met 12,4% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Deze stijging was voor bestaande koopwoningen 17,5%. Echter ligt de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen wel veel hoger met circa € 472.000 in het derde kwartaal van 2021.

In 2021 zijn er 226.000 woningen verkocht, dit is 4% minder ten opzichte van 2020. Met name in het derde en vierde kwartaal van 2021 heeft er een flinke daling van het aantal verkochte woningen plaatsgevonden. In het eerste kwartaal van 2021 was er juist sprake van een enorme stijging, waarschijnlijk door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters.

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, waarbij een waarde van 100 een ‘neutrale stemming’ heeft. In het vierde kwartaal van 2021 nam de score op de Marktindicator af tot een score van ‘98’ ten opzichte van een score van ‘103’ in het vorige kwartaal. Met name door de woonconsument ingeschatte minder gunstige koopomstandigheden (beperkt aanbod) en de verwachte rentestijging liggen hier aan ten grondslag.

Regio

Als er gekeken wordt naar de provincie Zuid-Holland is de gemiddelde prijsstijging van woningen 13,9% in 2021 ten opzichte van 2020. Dit is 1,3% lager dan de landelijke prijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs was circa € 384.000. In 2021 zijn er circa 47.000 woningen verkocht in de provincie Zuid-Holland, dit is 0,8% minder ten opzichte van 2020.

In de gemeente Nieuwkoop zijn er in 2021 278 woningen verkocht voor een gemiddeld prijs van € 454.000. De gemiddelde WOZ waarde in de gemeente nieuwkoop was in 2021 € 345.000. Dit is gemiddeld 10,6% hoger dan een jaar geleden.

Vooruitzichten

Volgens de prognose van het ING Economisch Bureau is de woningmarkt sterk afhankelijk van de stand van de economie. De ontwikkelingen rondom de Oekraïne-oorlog, het coronavirus en de economische impact van de afbouw van de steunmaatregelen zijn hierin bepalend. Momenteel is de woningmarkt flink verhit, maar zal naar verwachting in 2022 afkoelen. Dit is nog niet te zien aan de woningprijzen. Er is wel een dalende trend te zien van het aantal woningtransacties, wat een signaal kan zijn dat de prijsstijging in de nabije toekomst afneemt. In het basisscenario stijgen de woningprijzen met gemiddeld 13,5% in 2022 ten opzichte van 2021. De verwachting is dat het aantal woningtransacties daalt met ruim 15% naar ongeveer 190.000 verkopen.

De Rabobank publiceerde in het Kwartaalbericht Woningmarkt dat de piek in de woningprijsstijgingen

inmiddels is bereikt, doordat de economie naar verwachting minder snel groeit en de werkloosheid oploopt. De prognose is dat de woningprijzen in 2022 met 12,4% zullen stijgen en in 2023 met 3,2%. Het aantal woningtransacties daalt in 2022 naar 188.000 en zal in 2023 weer licht herstellen naar 195.000 transacties.

De verwachtingen rondom de woningprijzen zijn onzeker. Er zijn wel een aantal belangrijke drijvers die bepalend zijn voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. De opwaartse druk op de woningprijzen komt voort uit de verwachting dat een deel van de woningkopers nog gebruik wil maken van de schenkingsvrijstelling (die in 2024 wordt afgeschaft), de toename van de huishoudensgroei door buitenlandse migratiestromen en de te lage nieuwbouwproductie. Daarnaast konden huishoudens tijdens de lockdowns verminderd consumeren waardoor het beschikbare spaargeld van huishoudens hoger is en er meer geld beschikbaar is voor de aankoop van een woning.
De neerwaartse druk op de woningprijzen komt door de stijging van de inflatie en (hypotheek)rentes, waardoor het aankoopbudget voor woningkopers afneemt. Aan de andere kant kunnen positieve loonontwikkelingen ervoor zorgen dat het aankoopbudget voor woningkopers juist wordt vergroot. Vooralsnog wordt de kloof tussen inkomens en woningprijzen steeds groter. Door de invoering van de opkoopbescherming in grote steden en omliggende gemeente zal de beleggersvraag afnemen. Ook het consumentenvertrouwen onder woningkopers neemt af, door toenemende prijsstijgingen en het beperkte woningaanbod.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Door het landelijke, maar vooral ook lokale, woningbouwtekort is woningbouw een actueel en urgent thema. Om in de behoefte van onze inwoners te kunnen voorzien is het de ambitie om in alle dorpen van de gemeente Nieuwkoop woningen te bouwen. 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.

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 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 bouwmogelijkheden 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 is vastgelegd hoeveel sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen een plan moet bevatten. In de verordening zijn ook termijnen opgenomen over hoelang de woning voor een bepaalde doelgroep beschikbaar moet blijven.
4. Als vierde is het ‘woonfonds’ herzien. Het woonfonds is een vereveningsfonds en zorgt ervoor dat er genoeg sociale huurwoningen 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 (ook) sociale woningen te bouwen.

2.4 PROVINCIAAL- EN RIJKSBELEID

De provincie Zuid-Holland heeft in 2019 een woningbehoefteraming (WBR) en trendraming (TR) gepubliceerd waarin een prognose wordt gegeven van de gewenste woningvoorraadtoename. Voor gemeente Nieuwkoop, onderdeel van de regio Holland Rijnland Oost, betekent dit een gewenste woningvoorraadtoename van 1.910 woningen tot 2030 voor de groei van de eigen bevolking en de bovenregionale vraag. Overigens bekijkt de provincie alle woningbouwplannen nu op regionaal (Holland Rijnland) niveau en dus niet (meer) op sub-regionaal niveau of gemeentelijk niveau. De nieuwe locaties moeten regionaal worden afgestemd.

Naast het beleid van de provincie speelt ook het rijksbeleid een steeds prominenter rol bij woningbouwontwikkeling. In 2012 is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd en opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is een instrument voor efficiënt

ruimtegebruik, waarbij het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De motivering vindt plaats door bij de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen. Deze beschrijving bevat, indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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 weergeven, 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 onderstaande tabel zijn een aantal projecten opgenomen waarvan de grondexploitatie al is afgesloten. Het project Zuidhoek en Meijepark is per 31 december 2020 afgesloten, waarbij de resterende kavel in 2021 is verkocht. Het project Langeraar Oost is per 31 december 2021 afgesloten. De resterende kavel is begin 2022 al verkocht.

In 2021 zijn er 29 particuliere woonkavels verkocht, 16 bedrijfskavels en 1 maatschappelijke kavel (interne levering). In totaal staan er per 1 januari 2022, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 270 uit te geven woningen en particuliere kavels geprogrammeerd. Hiervan zijn 244 projectmatige woningen en 26 particuliere woonkavels, waarvan 2 verkocht onder voorbehoud (zijn al geleverd begin 2022) en 24 beschikbaar. De beschikbare kavels zijn onderdeel van de projecten Buytewech-Noord en de Noordse Buurt en staan momenteel nog niet in de verkoop. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project Schoterhoek II nog 10 uit te geven bedrijfskavels geprogrammeerd. Alle bedrijfskavels zijn al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd. Ook zullen er nog verschillende maatschappelijke en agrarische gronden worden uitgegeven bij de projecten de Noordse Buurt, de Verwondering en Ter Aar Vernieuwd Verbonden.

Projecten	Totaal aantal	Verkocht in 2021	Resterend aantal	Uitgeefbaar m2
Woningbouw				
Zuidhoek en Meijepark	88	1	0	44.245
Noordse Buurt	3	0	1	4.525
De Verwondering	158	28	1	73.766
Buytewech-Noord	230	0	230	30.765
Langeraar Oost	127	0	1	33.829
Ter Aar Vernieuwd Verbonden	37	0	37	7.571
Commercieel				
Schoterhoek II	32	16	10	66.998
Maatschappelijk				
Noordse Buurt - provincie bos en rietmoeras	1	0	1	385.000
Noordse Buurt - diverse grondverkopen	3	0	3	73.907
De Verwondering - maatschappelijk	3	0	3	5.871
Ter Aar Vernieuwd Verbonden - Futurahuis	1	0	1	1.586
Ter Aar Vernieuwd Verbonden - IKC	1	1	0	6.709
Totaal woningbouw	**643**	**29**	**270**	**194701**
Totaal projecten	**684**	**46**	**288**	**734772**

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/bouwer). 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 270 woningen per 1 januari 2022 is 30% sociaal, 17% goedkoop, 38% middelduur, 5% duur en 10% particuliere kavels. Op basis van de actualisatie is de verwachting dat er in de huidige woningbouwprojecten gronden worden geleverd vanaf 2022 tot en met 2025. In de grondexploitaties is rekening gehouden met de positieve marktontwikkelingen met een gemiddelde gronduitgifte van 67,5 woningen per jaar vanuit de bestaande grondexploitaties.

Woningcategorie	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal	in %
EG Sociaal huur	16	16	16	0	0	0	0	0	0	**48**	18%
EG Goedkoop	5	8	9	0	0	0	0	0	0	**22**	8%
EG Middelduur	12	0	20	20	0	0	0	0	0	**52**	19%
EG Duur	4	0	5	5	0	0	0	0	0	**14**	5%
EG Vrije Kavel	3	0	11	12	0	0	0	0	0	**26**	10%
MG Sociaal	0	17	17	0	0	0	0	0	0	**34**	13%
MG Goedkoop	0	12	11	0	0	0	0	0	0	**23**	9%
MG Middelduur	0	15	26	10	0	0	0	0	0	**51**	19%
MG Duur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0%
Aantal	**40**	**68**	**115**	**47**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**270**	**100%**

Tabel 3.2: Woningbouwplanning

In het doelgroepenbeleid is vastgesteld dat er 326 sociale huurwoningen gebouwd worden vanaf 2018. In 2018 zijn er 26 kavels geleverd als onderdeel van de projecten Middelweg en Teylerspark I. In 2019 zijn er 20 kavels van het project Damstaete uitgegeven en bij project de Verwondering zijn er ook 12 woningen opgeleverd. Op basis van de totale woningbouwuitgifte van de vastgestelde grondexploitaties zullen tot en met 2025 nog 82 sociale woningen worden gerealiseerd binnen de projecten TAVV en Buytewech-Noord. Met de reeds uitgegeven gronden en de woningbouwplanning moeten in nieuwe plannen nog 186 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Deze woningen zullen gerealiseerd worden doormiddel van gemeentelijke projecten of vanuit private ontwikkelingen.

Projecten	Aantal	Status
Middelweg	6	opgeleverd
Teylerspark I	20	opgeleverd
De Verwondering	12	opgeleverd
Damstaete	20	opgeleverd
TAVV	16	2022
Buytewech-Noord	66	2023 t/m 2025
Totaal	**140**	

Tabel 3.3: Sociale woningbouw

3.4 FASERING

In de tabel 3.4 zijn alle lopende grondexploitaties weergegeven met daarbij de ontwikkelingsfase. Een gebiedsontwikkeling en de daarbij lopende grondexploitatie kent verschillende fases. In de **initiatieffase** 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 r**ealisatiefase** 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
Noordse Buurt						
De Verwondering						
Schoterhoek II						
Buytewech-Noord						
Ter Aar Vernieuwd Verbonden						

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 2022 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 2021 en de algemene reserve.

4.2 AFSLUITEN GRONDEXPLOITATIES

Er wordt één grondexploitatie per 31 december 2021 afgesloten. Het gaat om de grondexploitatie Langeraar Oost. Het resultaat is positiever dan vorig jaar bij de actualisaties van 2021 werd verwacht. Het project Langeraar Oost sluit af met een negatief resultaat van € 123.000 (was begroot € 227.000 negatief), door een aanbestedingsvoordeel voor het woonrijp maken.

4.3 RESULTATEN POSITIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2021 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 3,8 miljoen NCW.

Voorlopige resultaten positieve complexen (zonder tussentijdse winstneming) 2021 - 2022
Zonder rekening te houden met de tussentijdse winstneming is er voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 5,6 miljoen, NCW per 1 januari 2022. Dit valt (afgerond) € 0,2 miljoen hoger uit ten opzichte van vorig jaar. De verschillen worden later verklaard.

	POSITIEVE COMPLEXEN zonder tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	Verschil
	in miljoenen			
GZ25	De Verwondering	€ 2,7	€ 2,1	-€ 0,6 Nadeel
GZ26	Schoterhoek II	€ 2,6	€ 2,4	-€ 0,2 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 0,1	€ 1,1	€ 0,9 Voordeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 5,5**	**€ 5,6**	**€ 0,2** Voordeel

Voorlopige resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2021 – 2022
Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 3,0 miljoen, NCW per 1 januari 2022. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 2,6 miljoen (van € 5,6 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 3,0 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2022. Dit doordat voor Schoterhoek II (in totaal € 1.434.000) en de Verwondering (in totaal € 1.302.000) al verplicht winst is genomen. Dit betekent ten opzichte van de actualisatie 2021 een nadeel van € 0,8 miljoen waarvan € 983.000 winstneming bij deze actualisatie (en een positiever resultaat van Buytewech-Noord). Als gezegd is volgens de regelgeving voor de accountantscontrole en jaarrekening de prognose van de positieve grondexploitaties met tussentijdse winstneming leidend.

	POSITIEVE COMPLEXEN met tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	Verschil
	in miljoenen			
GZ25	De Verwondering	€ 1,5	€ 0,9	-€ 0,6 Nadeel
GZ26	Schoterhoek II	€ 2,2	€ 1,0	-€ 1,2 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 0,1	€ 1,1	€ 0,9 Voordeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 3,8**	**€ 3,0**	**-€ 0,8** Nadeel

Verklaring resultaten
Het resultaat van de grondexploitatie de Verwondering is ten opzichte van de actualisatie 2021 met € 0,6 miljoen gedaald. De verklaring hiervoor ligt bij het woonrijp maken. De kosten zijn fors gestegen als gevolg van een extreme stijging van de materiaalkosten. De civiele plankosten zijn als gevolg van de stijging van het woonrijp maken ook gestegen. Ook is de fasering van de uitgifte van de maatschappelijke gronden voorzichtigheidshalve met één jaar verlengt.

Het resultaat van de grondexploitatie Schoterhoek II is ten opzichte van de actualisatie 2021 met € 1,2 miljoen gedaald. Dit komt grotendeels (€ 983.000) door de tussentijdse winstneming. Daarnaast zijn de plankosten gestegen door een te krappe raming, indexatie en zijn er meer ambtelijke uren gemaakt dan verwacht voor de uitgifte van de bedrijfskavels. Anderzijds zijn de opbrengsten van de bedrijfskavels gestegen, maar de geraamde indexatie van de opbrengsten juist gedaald doordat voor alle kavels een koper is gevonden en de VON prijzen vaststaan.

Het resultaat van de grondexploitatie Buytewech-Noord is ten opzichte van de actualisatie 2021 met € 0,9 miljoen gestegen. De belangrijkste oorzaak hiervoor is een daling van de kosten van het bouw- en woonrijp maken, waarbij een gedeelte van deze kosten zijn verschoven naar de plankosten aangezien deze (gedeeltelijk) in de civiele raming waren meegenomen. De plankosten zijn ook gestegen door de bovengemiddelde ambtelijke inzet bij de onderhandelingen met een ontwikkelaar over het aangrenzende plangebied en de kosten voor onderzoek naar onder andere stikstof en de ontwikkeling van een aangepast rotonde. De verwachte opbrengsten zijn, in tegenstelling tot vorig jaar, gestegen. Op basis van marktconforme cijfers zijn de gehanteerde VON prijzen en bouwkosten geïndexeerd, waarbij de stijging van de grondwaarde komt doordat de woningprijzen het afgelopen jaar harder zijn gestegen dan de bouwkosten.

4.4 RESULTATEN NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES

Bij de actualisatie van 2021 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 30,2 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie Langeraar Oost (met een eindresultaat van € 123.000 negatief) af te sluiten. In de onderstaande tabel is deze grondexploitatie buiten beschouwing gelaten bij de vergelijking.

Voorlopige resultaten negatieve complexen 2021 - 2022
Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2022 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 29,4 miljoen, NCW. Dit betekent een verbetering van circa € 0,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	Verschil
	in miljoenen			
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2	-€ 1,5	-€ 0,4	€ 1,2 Voordeel
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,5	-€ 29,0	-€ 0,5 Nadeel
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 30,0**	**-€ 29,4**	**€ 0,6** Voordeel

Verklaring resultaten
Het resultaat van de grondexploitatie Ter Aar Vernieuwd Verbonden is ten opzichte van de actualisatie 2021 met € 1,2 miljoen gestegen. De stijging van het resultaat is de oorzaak van de stijging van de grondopbrengsten van de projectmatige koopwoningen waarbij na taxatie voorafgaande aan de verkoop van de grond hogere VON prijzen zijn gehanteerd en de bouwkosten lager zijn uitgevallen bij de onderhandelingen met de ontwikkelaar. Ook heeft de provincie een subsidie verleend voor het realiseren van de sociale huurwoningen. Anderzijds zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de plankosten licht gestegen door onvoorziene kosten van beveiligen tegen vandalisme van de voormalige schoolgebouwen en de inrichting van de buitenruimte van het IKC.

Het resultaat van de grondexploitatie Noordse Buurt is ten opzichte van de actualisatie van 2021 met € 0,5 miljoen gedaald. De daling van het resultaat is de oorzaak van de hogere kosten voor het aanleggen van het gemeentelijk bos. Ook de plankosten en de financieringslasten zijn gestegen als gevolg van de langlopende termijn van de grondexploitatie. Anderzijds zijn de milieukosten gedaald door de waarde van de materialen was er sprake van een sloopopbrengsten waardoor er opbrengsten zijn gegeneerd in plaats van kosten.

4.5 VOORZIENINGEN EN RESERVES

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

- De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties;
- De Reserve onvoorzien grondexploitaties;
- De Reserve winstneming.

Daarnaast wordt de grondexploitatie Langeraar Oost afgesloten, wat invloed heeft op de Voorziening afgesloten complexen. Ook zijn er nog een tweetal overige voorzieningen/reserves, namelijk de Reserve reservering woningbouw en de Voorziening woonfonds.

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

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	EW Variabel
	in miljoenen			
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2	-€ 1,5	-€ 0,4	-€ 0,4
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,5	-€ 29,0	-€ 30,5
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 30,0**	**-€ 29,4**	**-€ 30,9**

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties

Op 1 januari 2021 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 31,8 miljoen. Het negatieve resultaat van Langeraar Oost (per 1 januari 2021 geraamd op € 227.000) draagt in 2022 niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties omdat deze grondexploitatie per 31 december 2021 is afgesloten.

Bij afsluiting van het project Langeraar Oost blijkt het daadwerkelijke resultaat van deze grondexploitatie € 123.000 negatief te zijn. Dit verlies wordt aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties onttrokken ter afdekking van het negatieve resultaat.

Voor de resterende negatieve grondexploitaties die ten laste worden gebracht van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties is het totale te verwachten resultaat per 1 januari 2022 op eindwaarde **€ 30.882.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus bijna € 30,9 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2022 moet de Voorziening negatieve complexen daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 808.000** (eindwaarde) ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2021.

Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Belangrijk is te vermelden dat bij afsluiting de negatieve resultaten van de complexen Noordse Buurt en Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2 ten laste van deze voorziening zullen worden gebracht.

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2021		**31.813.000**	EW
Onttrekking Langeraar Oost (werkelijk)		-123.000	EW
Saldo per 31 december 2021	A1	**31.690.000**	EW
Behoefte actualisatie per 1 januari 2022	B1	**30.882.000**	EW
Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	**-808.000**	EW

Reserve onvoorzien grondexploitaties

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 **€ 240.000**. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 7.000**. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2022.

Overzicht berekende onvoorzien per complex

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2022	Berekende onvoorzien
	in miljoenen		
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2	-€ 0,4	€ 54.266
GZ17	Noordse Buurt	-€ 29,0	€ 185.458
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 29,4**	**€ 239.724**

Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2021	A2	247.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2022	B2	240.000
Benodigde verlaging van de Reserve onvoorzien	C2=A2-B2	**7.000**

Reserve winstneming

In het kader van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) wordt voor positieve grondexploitaties 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.

Bij de actualisatie 2020 is door een lagere eindwaarde en de gewijzigde rekenregels, met betrekking tot de winstneming, een deel van de geboekte winst (die bij de actualisatie 2019 is genomen) van de grondexploitatie de Verwondering teruggedraaid (€ 70.000). Verder is voor de grondexploitatie Land van Koppen een verplichte tussentijdse winst van € 205.000 genomen. Dit resulteerde in een storting van € 135.000 in de Reserve winstneming. Bij de actualisatie 2021 is winst genomen bij de Verwondering (€ 661.000) en Schoterhoek II (€ 252.000). Daarnaast is de grondexploitatie Land van Koppen per 31 december 2020 afgesloten waardoor de tussentijds genomen winst (€ 205.000) naar de Algemene reserve is gevloeid. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee per 1 januari 2021 € 843.000.
Bij de actualisatie 2022 moet opnieuw tussentijdse winst genomen worden bij de grondexploitatie Schoterhoek II. Het gaat om een winst van € 983.000. Het bedrag in de Reserve winstneming is **€ 1.826.000** na de winstneming in 2022.

Berekening saldo Reserve winstneming

	Project	Winstneming 2020	Saldo 2020	Winstneming 2021	Saldo 2021	Winstneming 2022	Saldo 2022
GZ25	De Verwondering	€ -70.000	**€ -70.000**	€ 661.000	**€ 591.000**		**€ 591.000**
GZ26	Schoterhoek II		**€ -**	€ 252.000	**€ 252.000**	€ 983.000	**€ 1.235.000**
GZ93	Land van Koppen	€ 205.000	**€ 205.000**	€ -205.000	**€ -**		**€ -**
	TOTAAL RESERVE WINSTNEMING		**€ 135.000**		**€ 843.000**		**€ 1.826.000**

Bij de grondexploitaties de Verwondering en Schoterhoek II is tussentijdse winst genomen. De totaal genomen tussentijdse winst wijkt af van de Reserve winstneming door het later instellen van de Reserve winstneming. Op basis van de eindwaarde van de positieve grondexploitaties is de toekomstig te nemen winst weergegeven.

Berekening toekomstige winstneming

	Project	Afsluiting	Al genomen winst	Nog te nemen winst
GZ 25	De Verwondering	2024	1.302.000	1.024.000
GZ 26	Schoterhoek II	2023	1.434.000	1.053.000
GZ 29	Buytewech-Noord	2026		1.201.000

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 2021	Beschikbaar 31 december 2021	Vrijval actualisatie 2022	Toevoeging actualisatie 2022	Stand per 1 januari 2022
Buytewech Oost					
WRM	16.734	13.078			13.078
Planschade	36.252	36.252			36.252
Plankosten	3.734	179			179
Teylerspark I					
Planschade	84.211	84.211			84.211
Gemeentehuis Zevenhoven					
WRM	20.094	3.576	3.576		0
Plankosten	5.094	5.094	5.094		0
Damstaete					
WRM	1.819	0			0
Planschade	120.000	115.197			115.197
Zuidhoek					
WRM	278.382	84.692			84.692
Overige kosten	15.149	12.856			12.856
Plankosten	63.255	60.505			60.505
Land van Koppen					
WRM	406.323	0			0
Overige kosten	218.648	80.071			80.071
Plankosten	86.664	70.493			70.493
Langeraar Oost					
WRM				328.328	328.328
Overige kosten				39.466	39.466
Plankosten				56.312	56.312
TOTAAL KOSTEN	**1.356.359**	**566.204**	**8.670**	**424.105**	**981.639**

Bij deze actualisatie wordt de grondexploitatie Langeraar Oost afgesloten. Het gaat om budgetten voor de afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken, nog aan te leggen bruggen en plankosten. In totaal wordt er vanuit Langeraar Oost circa € 424.000 overgeheveld.

Daarnaast zijn er voorgaande jaren grondexploitaties afgesloten waarvan nog een budget beschikbaar is. Bij de projecten Buytewech-Oost, Zuidhoek en Land van Koppen zijn kosten opgenomen voor afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken, overige kosten en plankosten. Voor de projecten Teylerspark I en Damstaete is budget opgenomen voor het eventueel uitkeren van planschade. Een verzoek kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend. Het beschikbare budget van bijna € 9.000 voor Gemeentehuis Zevenhoven kan vrijvallen. De stand van de Voorziening afgesloten complexen is per 1 januari 2022 **€ 982.000**.

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. De actualisatie 2021 heeft geen invloed op de Reserve reservering woningbouw. In de Reserve reservering woningbouw is per 1 januari 2022 een bedrag van **€ 3.460.000** beschikbaar.

Voorziening woonfonds (R41)

Het bedrag in de Voorziening woonfonds is afkomstig van particulieren projecten die niet voldoen aan de 35% eis ten aanzien sociale woningbouw. Het opgebouwde bedrag in de voorziening is bestemd

voor het uitkeren van een bijdrage aan particuliere projecten die meer dan 35% sociale woningbouw realiseren. Het beschikbare saldo in de Voorziening woonfonds is per 1 januari 2022 **€ 1.298.000**.

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 € 37,8 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 3.783.000.** De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 22,0 miljoen, 10% van dit bedrag is **€ 2.202.000**.

Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties

		Cost to complete 1-1-2022	Boekwaarde 1-1-2022
	in miljoenen		
	POSITIEVE COMPLEXEN		
GZ25	De Verwondering	2.668.108	-2.417.793
GZ26	Schoterhoek II	958.318	3.699.461
GZ29	Buytewech Noord	13.597.939	3.038.365
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**17.224.366**	**4.320.033**
	in miljoenen		
	NEGATIEVE COMPLEXEN		
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2	1.955.194	1.714.233
GZ17	Noordse Buurt	2.841.974	31.795.157
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**4.797.169**	**33.509.390**
	TOTAAL ALLE COMPLEXEN	**22.021.535**	**37.829.423**

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 5.745.000** (€ 3.783.000 + € 2.202.000 - € 240.000).
Per 1 januari 2021 was dit nog een bedrag van **€ 7.188.000**. Het betreft hier daarom een verlaging van het benodigde weerstandsvermogen van € 1.443.000. Met dit bedrag kan het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2021 worden verlaagd.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	37,8	22,0
10%	0,1	0,1
Benodigd	**3,8**	**2,2**
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	**6,0**	
Af: opgenomen in voorziening	0,2	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	**5,7**	

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 2026 met een tekort van € 27,6 miljoen. Dit resultaat sluit aan op de totaaltelling van de eindwaardes van alle grondexploitaties en wordt grotendeels veroorzaakt door het negatieve saldo van de Noordse Buurt. Het saldo was bij de actualisatie 2021 nog € 27,8 miljoen, waarbij het verschil wordt verklaard door het afsluiten van een (negatieve) grondexploitatie.

Saldo kosten en opbrengsten alle projecten

Totaal projecten	BW	na 2021	2022	2023	2024	2025	2026
in miljoenen							
Totale kosten	-99,8	-20,8	-5,0	-4,8	-3,6	-5,9	-1,6
Totale opbrengsten	62,0	32,2	10,6	5,6	10,2	5,8	0,0
Totale rente	0,0	-1,2	-0,5	-0,4	-0,4	0,0	0,0
Kasstroom (per jaar)	**-37,8**	**10,2**	**5,2**	**0,4**	**6,2**	**-0,1**	**-1,6**
Kasstroom (cumulatief)	**-37,8**		**-32,6**	**-32,2**	**-25,9**	**-26,1**	**-27,6**

De tabel geeft weer dat de boekwaarde per 1 januari 2022 € 37,8 miljoen bedraagt. De boekwaarde was per 1 januari 2021 hoger, namelijk € 49,3 miljoen. De lagere boekwaarde is het gevolg van de verkoop van kavels en de daarvoor gegenereerde opbrengsten. De opbrengsten zijn onderdeel van de boekwaarde geworden. De boekwaarde zal de komende jaren, bij voortzetting van het beleid, geleidelijk worden afgebouwd naar € 27,6 miljoen.

4.8 JAARREKENING 2021 EN ALGEMENE RESERVE

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2022 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2021 en een aantal reserves en voorzieningen. Een deel van de consequenties komt tot uitdrukking in het boekjaar 2021 en een deel in het boekjaar 2022. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder zijn de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2021 en de Algemene reserve kort samengevat.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2022 heeft een positief effect van € 1.791.000 op het Jaarrekeningresultaat van 2021. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Invloed op het Jaarrekeningresultaat 2021

Financiële consequenties		
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	€	808.000
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II	€	983.000
INVLOED OP JAARREKENING	**€**	**1.791.000**

Voor een deel daarvan (€ 983.000) zal worden voorgesteld dit bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2021 te storten in de Reserve winstneming.

Storting in de Reserve winstneming (2022)

Financiële consequenties		
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II	€	983.000
TOTAAL STORTING IN RESERVE WINSTNEMING	**€**	**983.000**

Daarnaast zal er als gevolg van deze actualisatie een bedrag van € 824.000 worden gestort in de Algemene reserve in het boekjaar 2022.

Storting in de Algemene reserve (2022)

Financiële consequenties		
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	€	808.000
Vrijval uit Reserve onvoorzien grondexploitaties	€	7.000
Vrijval uit Voorziening afgesloten complexen	€	9.000
TOTAAL STORTING IN ALGEMENE RESERVE	**€**	**824.000**

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.

Buytewech-Oost
De grondexploitatie Buytewech-Oost is per 31 december 2018 afgesloten. Bij het afsluiten van de grondexploitatie was beperkt interesse voor de woonwerkkavels. Inmiddels is er een nieuwe invulling gevonden voor het overgebleven stuk grond. In 2021 is er een exploitatieovereenkomst getekend voor de locatie de Grendel, waarbij er in twee bouwblokken 16 startersappartementen zullen worden gerealiseerd. De start van de verkoop van de woningen is in het voorjaar van 2022.

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.

Land van Koppen
De grondexploitatie Land van Koppen is per 31 december 2020 afgesloten. De resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken en de aanpak van de Gerberastraat zijn in 2021 afgerond.

Langeraar Oost
De grondexploitatie Langeraar Oost wordt per 31 december 2021 afgesloten. In 2022 resteren nog de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken van de fase de Landerij en Langeraarseweg. Ook moeten er nog voetgangersbruggen worden aanlegt naar het naastgelegen plangebied. De laatste particuliere kavel is begin 2022 al overgedragen.

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.

Noordse Buurt
Eind 2021 is van de circa 50 bedrijven ruim 97% geleverd en gesloopt. Nog 2 bedrijven moeten opleveren (waarvan voor één enkel de betaling in 2021 valt). Het bouwrijp (afkoppelen nutsvoorzieningen, beheer en etc.) en woonrijp (fase 1 en 2) maken gaat naar verwachting in 2022 verder uitgevoerd worden. In 2021 is het bestemmingsplan ‘Noordse Buurt 1e herziening’ door de gemeenteraad vastgesteld, en inmiddels onherroepelijk. In 2022 wordt de grond aan de provincie definitief verkocht voor de aanleg van het rietmoeras (27 hectare) en bos (6 hectare). Het plan is dat de gemeente, met instemming van de gemeenteraad, 5,5 hectare bos aanlegt. De gemeente werkt samen met de provincie aan een ontwerp voor de totale natuurontwikkeling.

De Verwondering
In 2021 zijn 28 particuliere kavels verkocht en geleverd en de laatste kavel is begin 2022 overgedragen. Op het Parkeiland is het woonrijp maken in 2020 afgerond. Op het Noorder- en Zuidereiland is het bouwrijp maken in 2020 afgerond en volgt het woonrijp maken in 2022 en 2023. Als laatste volgt het woonrijp maken van de Laan der Verwondering in 2023. Voor de maatschappelijk gronden zal nader een invulling gezocht worden.

Schoterhoek II
Er is veel lokale belangstelling voor de kavels van Schoterhoek II. Inmiddels zijn er in totaal 22 kavels verkocht en overgedragen, waarvan 6 kavels in 2020 (of eerder) en 16 kavels in 2021. De resterende 10 kavels zijn ook al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd en zullen grotendeels in 2022 worden afgenomen. Het afvalstation is al enige tijd in gebruik en de nieuwe gemeentewerf is in maart 2022 in gebruik genomen. Het warmtenet is operationeel en het bouwrijp maken van het gebied is afgerond in 2019. Het woonrijp maken volgt in 2022 en 2023 en is grotendeels afhankelijk van de levering van de kavels.

Buytewech-Noord
In 2020 is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan ‘met verbrede reikwijdte’ Buytewech-Noord. Het bestemmingsplan is in november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en begin 2022 gepubliceerd om belanghebbende in de gelegenheid te stellen bezwaar en beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a, waarin de rotonde is verankerd, is in 2020 in procedure gebracht, vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad en in 2021 voor beroep behandeld door Raat van State. Inmiddels is het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a onherroepelijk geworden (uitspraak 16 maart 2022) en zal de grond geleverd worden aan de gemeente en kunnen de technische voorbereidingen voor de ontsluiting daadwerkelijk worden gestart, met in 2022 het voorbelasten en in 2023 de realisatie. Vervolgens in het bouwrijp maken gefaseerd in 2023 en 2024. De bouw van de woningen is gefaseerd in twee fasen en gepland van 2023 tot en met 2025. Het woonrijp maken loopt door tot en met 2026.

Ter Aar Vernieuwd Verbonden
Het bouwrijp maken van de gronden voor het IKC heeft in 2020 plaatsgevonden. Inmiddels is de realisatie van IKC de Vaart gereed met de opening in september 2021. Ook de inrichting van de openbare ruimte is nagenoeg afgerond. Begin 2022 worden de laatste werkzaamheden aan de groenvoorziening uitgevoerd. Op de drie voormalige schoollocaties de Fontein, de Vosseschans en het Kompas wordt woningbouw gerealiseerd. Het slopen van de voormalige schoolgebouwen en het bouwrijp maken is gestart en inmiddels gereed. De bouw van de sociale huurwoningen is in maart 2022 gestart. De uitgifte van de grond voor de resterende woningbouw vindt naar verwachting plaats vanaf 2022 gevolgd door het woonrijp maken in 2023.

GZ 17 NOORDSE BUURT

Portefeuillehouder: Guus Elkhuizen
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Projectleider: Govard Slooters
Projectfase: Realisatiefase

GZ17 NOORDSE BUURT Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ17 Noordse Buurt**
Gemeentekern	Noordse Buurt
Deelproject	0
Datum	8-apr-2022
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2022
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 29.306.773
Resultaat netto contant	**-€ 29.020.623**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**1.243.782**	**100%**
Variabel	106.500	9%
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**1.137.282**	**91%**
Uitgeefbaar	-	-
Bebouwd	-	-
Verharding	61.153	5%
Groen	1.076.129	95%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**1.137.282**	**100%**

HET PROJECT

Doelstelling
Saneren glastuinbouw met behoud van de huidige woningen in het gebied en de herinrichting van het gebied met onder andere een natuurontwikkeling.

Toelichting
Aanleiding
De Noordse Buurt was een verouderd glastuinbouwgebied dat geen mogelijkheden had om zich te ontwikkelen tot een toekomstbestendig glastuinbouwgebied.

Er zijn drie belangrijke beleidsdoelen die ten grondslag liggen aan de ingezette transformatie van de Noordse Buurt:

1. Herstructureren van de glastuinbouw.
2. Beëindigen wateronttrekking uit de Nieuwkoopse Plassen.
3. Tegengaan van de bodemdaling.

Deze doelen zijn grotendeels bereikt.
In de eindsituatie is sprake van een landschappelijk aantrekkelijk en leefbaar gebied. Een gebied dat gekenmerkt kan worden door een combinatie van natuur, recreatie en grondgebonden agrarisch gebruik als ook een omgeving voor circa 70 bestaande particuliere woningen.

Stand van zaken
Sloop en sanering bedrijven
Met alle bedrijven zijn overeenkomsten tot koop gesloten behoudens één glastuinbouwbedrijf en de maatschappelijke voorziening. Eind 2021 is ruim 97% geleverd en gesloopt.

Zodra gronden vrij komen na sloop en sanering, worden de gronden tijdelijk beheerd door drie lokale agrariërs. De gemeente sluit hiervoor een tijdelijke pachtovereenkomst af voor telkens maximaal 1 jaar met een tussentijdse opzegtermijn van 1 maand. De agrariërs laten schapen grazen op de gronden.

Herinrichting Noordse Buurt
In november 2015 heeft het college en de raad de koers ingezet om te komen tot een organische ontwikkeling van de Noordse Buurt en te starten met de potentieel kansrijke initiatieven. Gelijktijdig is gestart met het opstellen van een inrichtingsvisie. De inrichtingsvisie ‘Nieuwe Toekomst voor de Noordse Buurt’ is in mei 2016 door de raad vastgesteld. De inrichtingsvisie gaat in op ruimtelijke kaders waarmee sturing wordt gegeven aan de locatiebepaling en landschappelijke inpassing van een initiatief in de omgeving.

Begin 2018 heeft het college ingestemd met de grondverkoopovereenkomsten van twee initiatieven.

In opdracht van het programmabureau Veenweide Gouwe Wiericke is eind 2018 een verkenning verricht naar de potenties van de Noordse Buurt als 'uitdeuklocatie' voor het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Hieruit bleek dat er mogelijkheden liggen voor een combinatie van bosontwikkeling aan de zuidrand van het gebied en de ontwikkeling van een rietmoeras aansluitend op het Vergeten Putje in de zuidoostkant.

In 2019 heeft de stuurgroep Gouwe Wiericke besloten tot het uitdeuken van het NNN in de Noordse Buurt met 27 hectare rietmoeras en 11,5 hectare bos. Het rietmoeras en 6 hectare van het bos zullen aan de provincie worden verkocht. Het restant aan bos (5,5 ha) blijft in eigendom van de gemeente, hier staan geen vergoedingen tegenover van de provincie (aankoop, inrichting of beheer). Gezamenlijk met de provincie wordt een ontwerp gemaakt voor de totale natuurontwikkeling.

Op 4 februari 2020 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met het voorstel van de stuurgroep, ook over de financiën. De financiën zijn door Provinciale Staten reeds opgenomen in de Provinciale Begroting, maar er is nog niet formeel besloten over het in- en uitdeuken. Dit besluit was gekoppeld aan de besluitvormingsprocedure over de Provinciale Omgevingsverordening maar die was uitgesteld. Inmiddels is het PS-besluit over het in- en uitdeuken gekoppeld aan het Omgevingsbeleid 2020, waarover PS op 16 juni 2021 heeft besloten. Echter, PS heeft hiermee een besluit genomen over de begrenzing van het rietmoeras (27 ha), maar moet nog besluiten over de begrenzing van het NNN-bos.

Inmiddels is wel gestart met het aankoopproces van de gemeentelijke grond door de provincie, aangezien de provincie van mening is dat het NNN-bos ook in het zoekgebied ligt en formele besluitvorming door PS vaak vertraging oploopt. Naast het aankoopproces wordt ook in samenwerking met de gemeente gewerkt aan een schetsontwerp. Deze is hoogstwaarschijnlijk eind 2022 definitief.

De ontwikkeling van rietmoeras en bos past binnen het huidige bestemmingsplan voor de Noordse Buurt. Voor het overige deel van de buurt is inmiddels een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. De herziening is voornamelijk consoliderend en zorgt ervoor dat het plan overeenkomt met de huidige situatie van het gebied. Zo worden de maatschappelijk voorziening (Ir. J. Nysinghweg 13) en het glastuinbouwbedrijf (Floraweg 20) bestemd op basis van het huidige gebruik. Verder wordt er een 'Ontmoetingsplaats' mogelijk gemaakt, en krijgen een aantal aanvullende percelen de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Een van de grootste wijzigingen is het bestemmen van de woonkavels conform de huidige kadastrale situatie omdat dit op veel percelen nog niet het geval was.

Risico's
Het is niet zeker of de grondopbrengst conform de grondexploitatie ook daadwerkelijk kan worden behaald.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
De Noordse Buurt omvat circa 119 hectare grondgebied. De gemeente saneert de glastuinbouw en verwerft daarvoor de eigendommen. De woningen in het gebied blijven behouden. Deze woonpercelen staan in het ruimtegebruik opgenomen als 'variabel'. De bestaande wegen blijven gehandhaafd.

Programma
Het programma van de Noordse Buurt bestaat uit het saneren van de glastuinbouw met behoud van de huidige woningen en het realiseren van een inrichting gericht op natuur, recreatie en agrarisch gebruik.

In de Noordse Buurt staan circa 70 particuliere woningen die ten tijde van de sanering de mogelijk hebben gekregen om hun woonperceel aan te passen naar maximaal 1.500 m^2. Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen er geen extra woonbestemmingen toegevoegd worden in de Noordse Buurt, in de 1e herziening van het bestemmingplan wordt dit ook gehandhaafd.

De gemeente heeft twee losse woningen als onderdeel van de aankoop van een complex aangekocht. Deze woningen zijn in 2013 weer verkocht. Daarnaast heeft de gemeente nog één kavel in bezit met een woonbestemming aan de Ir. J. Nysinghweg 6.

GZ 25 De Verwondering

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk

Projectleider: Richard Bosboom
Projectfase: Realisatiefase

GZ25 - DE VERWONDERING Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ25 - De Verwondering**
Gemeentekern	Nieuwveen
Deelproject	0
Datum	8-apr-2022
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2022
Looptijd	(3 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 1.037.261
Resultaat netto contant	**€ 906.988**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**211.553**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	31.680	15%
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**179.873**	**85%**
Uitgeefbaar	79.637	44%
Bebouwd	-	-
Verharding	27.728	15%
Groen	72.509	40%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**179.873**	**100%**

HET PROJECT

Doelstelling

Het realiseren van een aantrekkelijk nieuw woongebied, bestaand uit drie eilanden met een centraal gesituueerd park voor de bewoners uit Nieuwveen. Een belangrijke doelstelling is tevens het behouden en versterken van de voorzieningen in de kern Nieuwveen.

Toelichting

Aanleiding

Het Rijk en de Provincie hebben ingestemd met de bouw van 430 extra woningen ten behoeve van de transformatie van de Noordse Buurt. Een 100-tal woningen daarvan worden gerealiseerd in plan de Verwondering. De nieuwe woningen leveren daarbij een extra impuls aan de leefbaarheid en vitaliteit van de voorzieningen van Nieuwveen.

Stand van zaken

Het basis bestemmingsplan is in april 2013 door de raad vastgesteld en in november 2013 onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan is de omvang van de kavels flexibel gehouden.

In 2018 en begin 2019 zijn zowel het herziene bestemmingsplan van het Noordereiland, respectievelijk het wijzigingsplan Zuidereiland onherroepelijk geworden.

In 2015 is de verkoop van de 29 vrije kavels van het Parkeiland gestart, later gevolgd door de 67 vrije kavels op het Noorder- en Zuidereiland. Inmiddels zijn alle kavels verkocht. In 2021 zijn 28 kavels verkocht en de laatste kavel is begin 2022 overgedragen. Met de Woningstichting Nieuwkoop is in 2016 een overeenkomst afgesloten voor de realisatie van twaalf sociale huurwoningen. De woningen zijn in het 3e kwartaal van 2019 opgeleverd.

Ontwikkelingen bouw- en woonrijp maken

In 2020 is het woonrijp maken van het Parkeiland nagenoeg afgerond en zijn het Noorder- en Zuidereiland bouwrijp opgeleverd aan de kavelkopers.

De verwachting is dat het Noorder- en Zuidereiland in 2022 en 2023 woonrijp gemaakt kunnen worden. Dit gebeurt aan de hand van het door het college van B&W vastgestelde inrichtingsplan.

Planschade

De afgelopen jaren is een groot bedrag aan planschade uitgekeerd aan omwonenden. In totaal is er 85 keer planschade uitgekeerd. Het totaal bedrag aan uitgekeerde planschade bedraagt circa € 774.000. De kosten voor planschade advies waren circa € 72.000.

De verwachting is dat de gemeente de komende jaren nog circa € 105.000 aan planschade met bijhorend advies kwijt is. De totale post planschade en advies bedraagt daardoor ongeveer € 952.000.

Risico's
Momenteel is het grootste risico het uitkeren van planschade. Dit risico is niet in de risicoanalyse verwerkt, maar is als kostenpost meegenomen bij de overige kosten.

Het andere grote risico is dat er geen grondopbrengsten binnenkomen voor de maatschappelijke voorzieningen. In het plan De Verwondering is rekening gehouden met de realisatie van een drietal maatschappelijke voorzieningen. Hier zijn nog geen definitieve invullingen voor.

Het nieuwe IKC Nieuwveen komt mogelijk op het Zuidereiland, maar de besluitvorming over de locatiekeuze voor de nieuwe school in Nieuwveen moet nog plaatsvinden. Mocht niet voor de locatie binnen het plangebied gekozen worden dan moet er een andere invulling worden gezocht voor de kavels met een maatschappelijke bestemming. De kans bestaat dat geen andere maatschappelijke invulling gevonden wordt waarvoor een exploitant de geraamde grondprijs wil betalen. De geraamde opbrengst kan dan niet gerealiseerd worden.

Als gevolg hiervan is het onzeker wanneer en met hoeveel kosten de locaties voor de maatschappelijke voorzieningen woonrijp gemaakt moeten worden. Om deze reden is nog geen kostenpost opgenomen voor het woonrijp maken van de maatschappelijke locaties, maar is dit wel meegenomen in de risicoanalyse.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
Het plan omvat drie eilanden. Het bestemmingsplan biedt in het Noordereiland ruimte voor woonkavels. Het centrale Parkeiland, met aan de oostzijde verdichting binnen de voormalige oude rode contour in de vorm van projectmatige bouw, biedt ruimte voor sociale huurwoningen en een regulier programma (rijwoningen en tweekappers). Aan de westzijde bevinden zich de vrije kavels. Het Parkeiland kent in het centrum een ruime parkvoorziening. Het Zuidereiland voorziet in woonkavels en kent tevens drie ruimtereserveringen voor maatschappelijke functies. Dwars door de drie eilanden loopt de hoofdontsluiting met een aansluiting via de rotonde op de Schilkerweg. Alle eilanden worden omgeven door water.

Programma
Op basis van afspraken met de provincie mogen er op de eilanden maximaal 100 woningen worden gebouwd, waarvan 29 woningen op het Parkeiland, 34 op het Noordereiland en 33 op het Zuidereiland.

Er zijn 4 kavels op het Zuidereiland bestemd voor een particulier. Deze woningen tellen wel mee in de maximaal 100 woningen, maar zijn geen eigendom van de gemeente.

Het resterende programma van maximaal 66 woningen was bestemd in de voormalige oude rode contour aan de oostzijde (o.a. plan de Beuk). Dit programma is inmiddels via CPO (Collectief particulier opdrachtgeverschap) en projectmatige woningbouw al geruime tijd geleden ontwikkeld. Daarnaast waren er twee bouwblokken binnen de oude rode contour voor maximaal 12 woningen. Voor deze blokken is een overeenkomst met de WSN gesloten om daar sociale huurwoningen te realiseren. De realisatie is in 2019 afgerond.

GZ 26 Schoterhoek II

Portefeuillehouder: Antoinette Ingwersen
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk

Projectleider: Jan Willem van der Linde
Projectfase: Realisatiefase

GZ26 SCHOTERHOEK II Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ26 Schoterhoek II**
Gemeentekern	Nieuwveen
Deelproject	0
Datum	8-apr-2022
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2022
Looptijd	(2 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 1.120.098
Resultaat netto contant	**€ 1.012.095**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**93.628**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**93.628**	**100%**
Uitgeefbaar	66.998	72%
Bebouwd	-	-
Verharding	12.153	13%
Groen	14.477	15%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**93.628**	**100%**

HET PROJECT

Doelstelling

De gemeente Nieuwkoop profileert zich vanuit de gemeentelijke structuurvisie 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 is echter groter dan de ruimte die kan worden gecreëerd door herontwikkeling van bestaande terreinen. Hiermee is de ontwikkeling van Schoterhoek II noodzakelijk om ook in de toekomst voldoende ruimte beschikbaar te hebben voor bedrijven.

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. Het huidige aanbod is niet of nauwelijks voldoende. Schoterhoek II voorziet nadrukkelijk in de lokale vraag van bedrijven in de gemeente Nieuwkoop.

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. Het afvalstation is al enige tijd in gebruik en de nieuwe gemeentewerf is in maart 2022 in gebruik genomen.

Het bouwrijp maken is in 2021 afgerond en het warmtenet is aangelegd en in gebruik genomen. Sinds het 4e kwartaal 2020 kunnen gronden ook juridisch worden geleverd. Kopers zullen een bijdrage van € 15 per m² kavel betalen 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 wordt 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 is veel (vooral lokale) belangstelling voor de kavels. Inmiddels zijn er in totaal 22 kavels verkocht en overgedragen, waarvan 6 kavels in 2020 (of eerder) en 16

kavels in 2021. De resterende 10 kavels zijn ook al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd en zullen grotendeels in 2022 worden afgenomen.

Risico's
Het risico van vertraagde uitgifte is niet meer aanwezig. Er is een grote wachtlijst.
Verder zijn er geen projectspecifieke risico's te benoemen.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
Voor de locatie moet voor een goede ruimtelijke inpassing een groenstrook worden gerealiseerd. Deze groenstrook is op de kaart ingetekend. Van het totale netto plangebied is circa 72% van het gebied uitgeefbaar voor bedrijfskavels. Daarnaast is 15% groen en 13% verharding.

Programma
Het uitgeefbare gebied meet 66.998 m², 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 29 Buytewech-Noord

Portefeuillehouder: Guus Elkhuizen
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk
Projectleider: Richard Bosboom
Projectfase: Voorbereidingsfase

GZ29 - BUYTEWECH NOORD Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ29 - Buytewech Noord**
Gemeentekern	Nieuwkoop
Deelproject	0
Datum	8-apr-2022
Versie	Concept
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2022
Looptijd	(5 jaar)
Resultaat prijspeil	€ 1.281.617
Resultaat netto contant	**€ 1.088.126**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**188.269**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**188.269**	**100%**
Uitgeefbaar	60.338	32%
Bebouwd	-	-
Verharding	22.645	12%
Groen	92.186	49%
Overig/bijzonder	13.100	7%
Controle Netto	**188.269**	**100%**

HET PROJECT

Doelstelling

Het toevoegen van 290 nieuwe woningen aan de woningvoorraad van de kern Nieuwkoop aansluitend op de woningbehoefte van starters, jonge gezinnen en senioren. De ontwikkeling levert daarnaast een 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 op gronden van een private partij.

Er is binnen de gemeente een brede woonvraag en deze behoeften kan ook goed gefaciliteerd worden binnen dit project. Naast bouwen voor doelgroepen, speelt er ook een ander maatschappelijk aspect, namelijk het behoud van de voorzieningen waarin de gemeente investeert zoals de ontwikkeling van scholen. Aandacht is er 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. Aangezien Buytewech-Noord als experiment is aangemeld in het kader van de nieuwe Omgevingswet is in november 2017 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 inmiddels vastgestelde stedenbouwkundig plan Buytewech-Noord. Ten aanzien van duurzaamheid is gekozen voor de 'Middenvariant' als uitgangspunt voor een integrale aanpak van duurzaamheid voor Buytewech-Noord.

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. Begin 2022 is het gepubliceerd om belanghebbende in de gelegenheid te stellen bezwaar en beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Risico's
De tijdige onderkenning van risico's is van belang en heeft meerwaarde voor het opstellen van het programma van eisen. De belangrijkste risico's zijn:

Ontsluitingsvraagstuk
In 2017 is gestart met een voorstudie rondom de haalbaarheid van diverse 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. Inmiddels is over de verwerving van de gronden overeenstemming bereikt met de eigenaar en een koopovereenkomst getekend.

Het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a, waarin de rotonde is verankerd, is in 2020 in procedure gebracht, vervolgens vastgesteld door de raad en in 2021 voor beroep behandeld door Raad van State. Inmiddels is het bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29a (waarmee de ruimtelijke kaders voor de ontsluiting worden vastgelegd) onherroepelijk geworden (uitspraak 16 maart 2022) en zal de grond geleverd worden aan de gemeente en kunnen de technische voorbereidingen voor de ontsluiting daadwerkelijk worden gestart.

Milieuaspecten
Er zijn veel aspecten welke aandacht en onderzoek vragen. Door veranderende wetgeving rondom stikstof is het bestemmingsplan Buytewech-Noord vertraagd. Voor stikstof is inmiddels een uitgebreide studie uitgevoerd die in 2021 is afgerond. Hierna kon het bestemmingsplan verder.

Grondopbrengsten
De grondopbrengsten zijn geraamd op basis van het woonprogramma zoals in de gemeenteraadsvergadering van 9 juli 2020 geamendeerd is vastgesteld.
Bij de raming van toekomstige grondopbrengsten bestaat altijd een markt- en conjunctuurrisico. De VON prijzen fluctueren door de dynamische markt en bouwkosten kunnen stijgen of dalen door vraag en aanbod van materialen en arbeid en wetgeving in de vorm van duurzaamheidseisen.

Bouw- en woonrijp maken
Zoals in het raadsvoorstel van 9 juli 2020 benoemd kan het bouw- en woonrijp maken zorgen voor grote financiële schommelingen. In de huidige kostenramingen voor de inrichting van de openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken) wordt uitgegaan van standaard kengetallen. De civiele kostenraming en het ruimtegebruik (op basis van bouwblokken) is opgesteld door een gespecialiseerd bureau. Naarmate het plan meer vorm krijgt komt er immers ook meer zicht op het uiteindelijke 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.

UITGANGSPUNTEN

Ruimtegebruik
Van het totale netto plangebied is circa 32% uitgeefbaar gebied, 49% groen, 12% verharding en 16% water. Bij verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan zal het ruimtegebruik geoptimaliseerd worden.

Woningbouw	Aantal
fase 1	
2. Sociale rijwoning	32
3. Sociale appartement (jongeren)	26
4. Sociale appartement (senioren)	8
5. Appartement middenhuur	6
6. Ikbouwbetaalbaar	17
7. Studio jongeren	23
8. Appartement gezinnen (koop)	24
fase 2	
9. Appartement middenhuur	15
10. Appartementen gezinnen (koop)	6
11. Geschakeld gezinnen	20
12. Geschakeld (huur)	15
13. Vrije kavels	23
14. Geschakeld ouderen (duur)	5
15. Geschakeld ouderen(duur)	10
Totaal	**230**

Programma
Het uitgeefbare gebied meet 60.338 m². Op basis van het woningbouwprogramma is er ruimte voor 230 woningen (gemeentelijk plangebied). Op 9 juli 2020 is een herijkt woningbouwprogramma geamendeerd vastgesteld door de gemeenteraad. Het woningbouwprogramma gaat uit van een diversiteit aan woonconcepten wat aansluit op het meest actuele woonbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

GZ 92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden

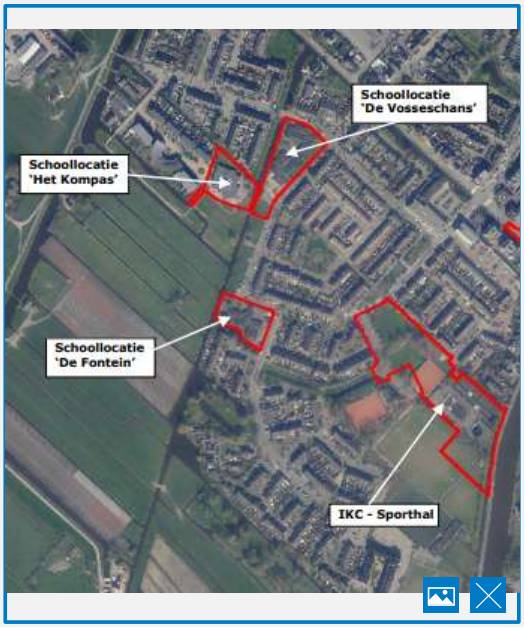
Portefeuillehouder: Gerben van Duin
Ambtelijk opdrachtgever: Peter van Dijk

Projectleider: Jan Willem van der Linde
Projectfase: Voorbereidings- en realisatiefase

GZ92 - VERNIEUWD VERBONDEN FASE 2 Plex Nieuwkoop 2.4

Algemene gegevens	
Projectnummer + projectnaam	**GZ92 - Vernieuwd Verbonden fase 2**
Gemeentekern	Ter Aar
Deelproject	vm rioolwaterzuivering en vrij te vallen schoollocaties
Datum	8-apr-2022
Versie	Definitief
Opsteller	Pamela Groenewege
Startjaar	2022
Looptijd	(2 jaar)
Resultaat prijspeil	-€ 326.386
Resultaat netto contant	**-€ 356.246**

Ruimtegebruik	Opp (m²)	Opp (%)
Bruto plangebied	**42.752**	**100%**
Variabel	-	-
Reservering water	-	-
Buiten beschouwing	-	-
Netto plangebied	**42.752**	**100%**
Uitgeefbaar	14.235	33%
Bebouwd	-	-
Verharding	17.009	40%
Groen	11.508	27%
Overig/bijzonder	-	-
Controle Netto	**42.752**	**100%**



HET PROJECT

Doelstelling

Het optimaal organiseren van verschillende maatschappelijke voorzieningen in de zuidelijke helft van Ter Aar om het gebied toe te rusten voor de komende 25-50 jaar.

Toelichting

Aanleiding

De noodzaak tot groot onderhoud van de scholen, het realiseren van zorgvoorzieningen om te voorzien in de grote zorgbehoefte in de kern Ter Aar en de noodzaak tot herstructurering van een deel van de sociale woningbouw.

Stand van zaken

Fase 1 Herstructurering

De sloop van de 44 woningen is in maart 2014 gestart en de nieuwbouw is afgerond. Het gebied is woonrijp gemaakt en 12 januari 2016 feestelijk geopend. De grondexploitatie is per 31 december 2015 afgesloten.

Fase 2 Integraal Kind Centrum Ter Aar

Op de locatie de Wip/rioolwaterzuivering is een IKC gerealiseerd.

Voor dit gebied is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2018 vastgesteld waarbij de Raad van State heeft gevraagd om aanpassingen. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De aankoop van het zuiveringsterrein is in 2015 afgerond. Dit terrein is nu in eigendom van de gemeente Nieuwkoop.
Het voetbalcomplex is aangepast. Dit is in de zomer van 2016 afgerond. Ook is er een overeenkomst gesloten met de tennisvereniging voor het aanpassen van het tenniscomplex. In de winter van 2017/2018 is het nieuwe complex gerealiseerd.

De raad heeft besloten een nieuwe sporthal voor de kern Ter Aar (ter vervanging van de huidige Vlinder) te realiseren binnen het plangebied van fase 2. In de verdere ontwerpfase is dit meegenomen.

De gronden voor het IKC zijn begin 2020 bouwrijp gemaakt, waarna de gronden in 2021 zijn uitgegeven (interne levering). Op basis van een inrichtingsplan (inclusief fietsstraat) is het woonrijp maken aanbesteed. Begin 2022 worden de laatste werkzaamheden aan de groenvoorziening uitgevoerd.

Fase 2 Herontwikkeling basisschoollocaties

In 2017 is er ook voor gekozen om de herontwikkeling van de basisschoollocaties: de

Fontein, de Vosseschans en het Kompas, mee te nemen in het plan. Op deze drie locaties wordt woningbouw gerealiseerd. Op de locatie van het Kompas wordt tevens een zorgconcept voorzien. Het slopen van de voormalige schoolgebouwen en het bouwrijp maken is gestart en inmiddels gereed. De bouw van de sociale huurwoningen is in maart 2022 gestart.

Risico's
De risico's met betrekking tot de bodem (vervuiling, archeologie etc.) zijn inmiddels uitgesloten. Ook dalende woningprijzen hebben geen gevolgen meer doordat de koopovereenkomst van de uitgifte van de grond getekend is.

Er is een kleine kans op vertraging door bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor de woningbouw. Echter is de omgeving bekend met het plan en het bestemmingsplan (waarbinnen het plan past) onherroepelijk.

UITGANGSPUNTEN

Fase 1 is inmiddels afgerond en zal hiernavolgend, behoudens het financiële eindresultaat, niet verder worden toegelicht.

Fase 2 van Ter Aar Vernieuwd Verbonden bestaat uit de bouw van een IKC en een sporthal. Voor deze actualisatie is het stedenbouwkundig plan van 2015 het uitgangspunt.
Verder is fase 2 uitgebreid met de herontwikkeling van de drie achterblijvende schoollocaties: de Fontein, de Vosseschans en het Kompas.

Ruimtegebruik
Door het betrekken van de drie basisscholen is het plangebied vergroot. Op basis van een opgestelde raming voor de schoollocaties is het ruimtegebruik aangepast en nauwkeuriger berekend. Daarnaast is de Westkanaalweg, waar de fietsstraat wordt aangelegd ten behoeve van het nieuwe IKC, meegenomen in het ruimtegebruik. Van het totale netto plangebied is circa 33% van het gebied uitgeefbaar. Daarnaast is 27% groen en 40% verharding.

Programma
In het IKC Ter Aar is ruimte gecreëerd voor een brede school, een sporthal, kinderopvang SKL en kinderopvang De Boomhut. Ook is er rekening gehouden met een uitbreiding/ verplaatsing van een deel van het tenniscomplex.

Op de voormalige schoollocaties komen in totaal 37 woningen, waarvan 21 koopwoningen (betaalbaar, middelduur en duur) en 16 sociale huurwoningen. Daarnaast is er op de locatie Kompas een zorgconcept geprogrammeerd.

6. Materiele vaste activa – strategische gronden

Beschrijving per 1 januari 2022 (boekwaarden zijn per 31 december 2021).

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.