

Bijlagen Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 (MPG'23)

Bijlage 2b:

Actualisatie en resultaat grondexploitaties per 1 januari 2023



Inhoudsopgave

Toelichting overzicht grondexploitaties	3
1. Amerikaweg	4
2. Bladgroen	7
3. Boerhaavelaan	10
4. Cadenza II	13
5. Dwarstocht	17
6. Engelandlaan 140	20
7. Gasfabriekterrein Delftsewallen	23
8. Katwijkerlaantracé	27
9. Kleurlaan	30
10. Kwadrant B&F Edisonpark	33
11. Lansinghage	36
12. Markt 10	40
13. Oosterheem	44
13.1 Oosterheem totaal	44
13.2 Deelgebied Woningbouw SOK.....	47
13.3 Deelgebied Woningbouw niet SOK	47
13.4 Deelgebied woningbouw vlek A en C	47
13.5 Deelgebied bedrijventerreinen	48
13.6 Deelgebied Sara Lydiahoeve.....	48
13.7 Deelgebieden Martin Luther Kinglaan en Zwetstroom	48
13.8 Deelgebied Javalaan	48
14. Palenstein - Herstructurering	51
15. Palenstein – Tango locatie	57
16. Plataanhout	60
17. Van Leeuwenhoeklaan	63
18. Voorweg Noord	66
19. Zegwaartseweg Noord	69

Toelichting overzicht grondexploitaties

Per project wordt een korte toelichting gegeven over wat het project inhoudt en welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De toelichting is bedoeld om de leesbaarheid van de financiële informatie te vergroten. Bij de toelichting is bij de grondexploitaties de recente besluitvorming opgenomen die relevant is om de financiële informatie te duiden. Daarnaast worden ook de voor het project meest significante verschillen van het project belicht en zijn de eventuele gesignaleerde risico's van het project opgenomen. Voor zover van toepassing is ook de tussentijdse winstneming van het project toegelicht.

Op de eerste pagina van elke projectbeschrijving is een "factsheet" opgenomen met daarin de belangrijkste sturingsinformatie van het project. Deze informatie bestaat uit looptijd, ruimtegebruik, programma en het verwachte financiële resultaat. Afhankelijk van fase van het project is de informatie in de factsheet meer of minder concreet.

Van elke project is een verschillenanalyse opgenomen op basis van de niet geïndexeerde ramingen (nominale waarden). Hierbij worden MPG 2022 en MPG 2023 met elkaar vergeleken. In dit overzicht zijn ook de verschillen in faseringsresultaten (kostenstijging, opbrengststijging en rente), verschillen in boekwaarden (gerealiseerde opbrengsten en kosten) en verschillen in projectresultaten (nominaal, netto contant en op eindwaarde) opgenomen.

Tot slot is per project een gestandaardiseerde projectrapportage opgenomen. Hierin is de volledige herziene grondexploitatie per 1 januari 2023 zichtbaar. Dat wil zeggen dat per hoofdkostensoort inzicht wordt gegeven in de boekwaarde van de kosten en opbrengsten, de nog te realiseren kosten en opbrengsten en de daarbij horende fasering en het projectresultaat.



1. Amerikaweg

Het project Amerikaweg betreft de ontwikkeling van Gymworld (een voorziening gericht op de turnsport) en de ontwikkeling van het naastgelegen perceel met horeca, eventueel gecombineerd met een leisurevoorzieningen. Eind 2016 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Amerikaweg vastgesteld.

Voortgang

In de eerste helft van 2020 is de bouw van Gymworld afgerond en opgeleverd. Tevens is in opdracht van de gemeente het openbare gebied (rijbaan en parkeervoorzieningen) woonrijp gemaakt. Voor de ontwikkeling van het naastgelegen perceel is begin 2020 het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld (onderdeel van bestemmingplan Voorweg). In 2021 & 2022 is er gewerkt aan een invulling voor de vrije kavel, met als planning om in 2022 te starten met het bouwrijp maken van de kavel. Door gebrek aan capaciteit is dit deel niet tot uitvoering gekomen. Het advies is om deze grondexploitatie te sluiten en op te nemen in de MVA positie. Bij ontwikkeling van de resterende kavel kan een nieuwe grondexploitatie geopend worden.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

In onderstaande verschillenverklaring wordt de grondexploitatie met peildatum 1 januari 2022 vergeleken met de vastgestelde grondexploitatie met peildatum 1 januari 2021. De inhoudelijke wijzigingen aan de kostenzijde zien op het vrij vallen van restant kosten voor onderzoeken en slopen (niet meer benodigd). Een deel van de van de restant kosten is voor deze posten zijn vrijgevallen. Het restant van de kosten-verschillen is toe te schrijven aan indexerings- en faseringsinvloeden. De overdracht betreft een interne levering waarbij de grond over zal gaan tegen de boekwaarde.

Risico's

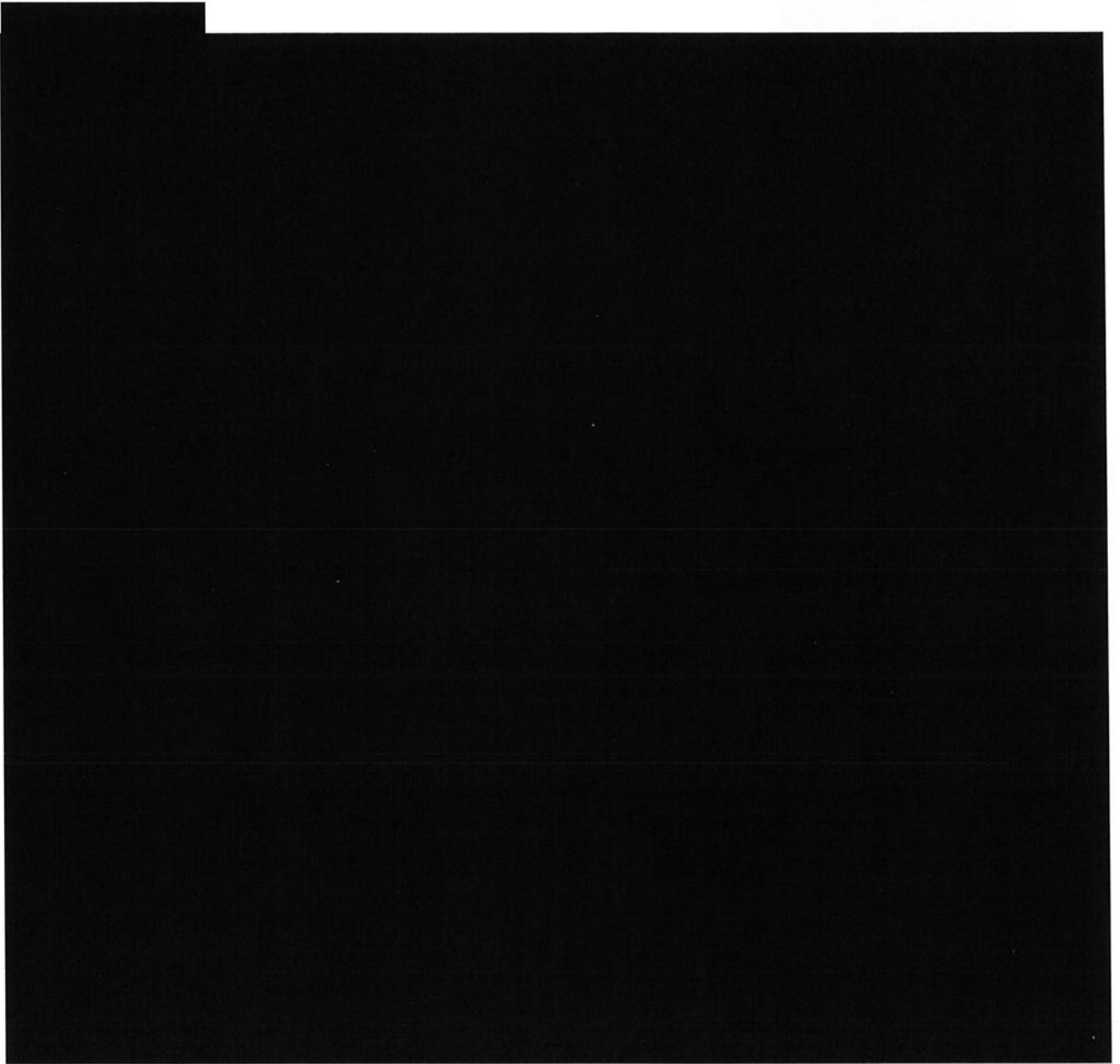
Bij het overbrengen van de vrije kavel naar een MVA positie is het risico minimaal. De resterende boekwaarde zal worden meegenomen een bij een nieuwe ontwikkeling in de grondexploitatie. De huidige grondwaarde is hoger dan de boekwaarde dus een voorziening treffen voor het afsluiten van de Amerikaweg is niet nodig.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend		Start:	2016
Planvorming		Eind:	2023
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			15.351 m2
Te handhaven			78 m2
Netto plangebied			15.273 m2
Uitgeefbaar		49,6%	7.576 m2
Verharding		28,9%	4.421 m2
Groen		21,5%	3.276 m2
Water		0,0%	0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal	--	st
Commercieel			1175 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk			4.500 m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



2. Bladgroen

Het project Bladgroen betreft de ontwikkeling van 9 middeldure appartementen voor senioren. De bouw is eind 2021 gestart en is inmiddels gereed.

De ontwikkelaar heeft een plan ingediend voor de bouw van 9 kleinschalige appartementen voor senioren. Het plan is breed getoetst op haalbaarheid. Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de grondprijs en de koopovereenkomst. Op basis van deze kaders is door de gemeenteraad de grondexploitatie vastgesteld.

Met deze actualisatie is de looptijd met één jaar verlengd tot eind 2023. In 2022 zijn de laatste woningen opgeleverd, het woonrijp maken zal in 2023 worden afgerond, inclusief het aanhelen van het openbaar gebied.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels omtrent tussentijdse winstneming is er in 2021 € 154.906 aan winst genomen. Dit was de eerste tussentijdse winstneming voor deze grondexploitatie. Bij de actualisatie per 1 januari 2023 is gebleken dat dit circa € 11.500 te hoog is geweest. Met deze actualisatie wordt deze winstneming gecorrigeerd.

Verschillenverklaring

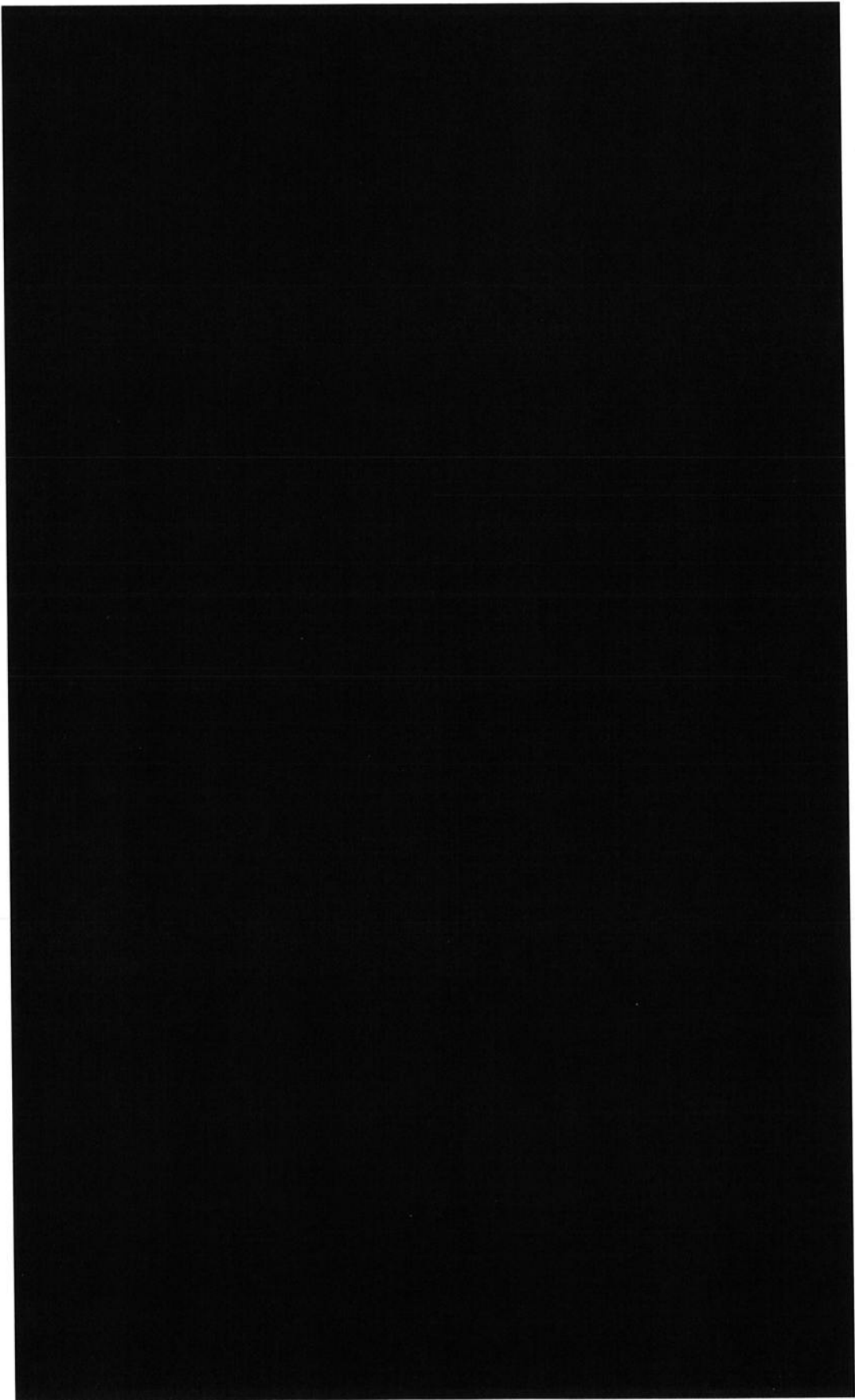
Het verschil op eind- en contante waarde is vooral veroorzaakt door het verlengen van de looptijd van deze grondexploitatie met één jaar. In 2023 zal het gebied definitief worden ingericht. De kosten nemen licht toe met een aanpassing van de benodigde plankosten.

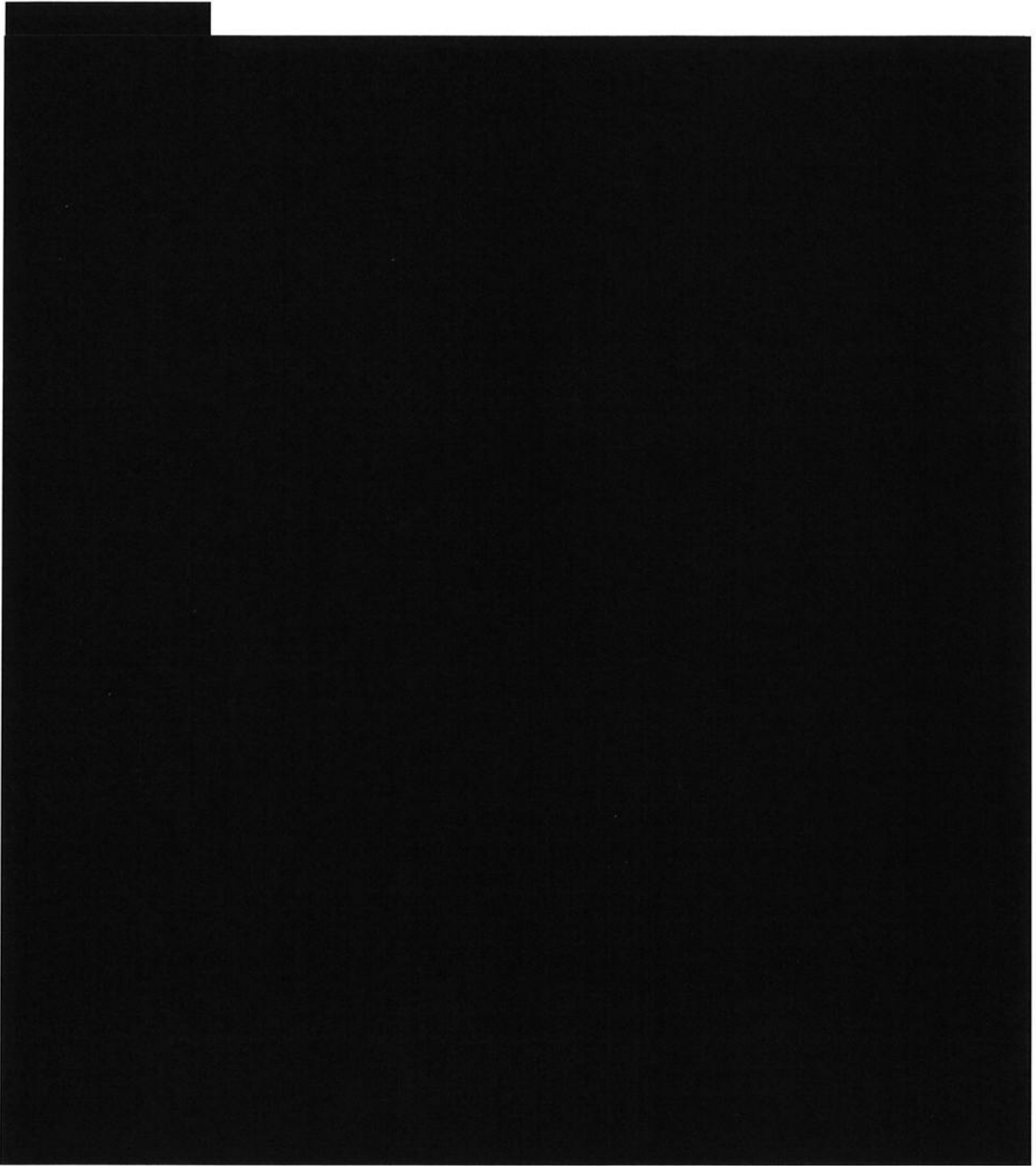
Het financiële resultaat van deze grondexploitatie blijft nagenoeg gelijk en blijft winstgevend. Het project sluit per 1 januari 2023 op een netto contante waarde van € 25.384 positief en op eindwaarde per 31 december 2023 op € 25.892 positief.

Risico's

Voor dit project zijn geen projectspecifieke risico's.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend		Start:	2020
Uitvoering		Eind:	2023
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			1.016 m2
Te handhaven			208 m2
Netto plangebied			808 m2
Uitgeefbaar	70,5%		570 m2
Verharding	29,5%		238 m2
Groen	0,0%		0 m2
Water			0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels		st
	Duur		st
	Middelduur		9 st
	Sociaal		st
	Totaal		9 st
Commercieel	--		m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk	--		m2 bvo
Kantoren	--		m2 bvo
Bedrijven	--		m2 bvo





3. Boerhaavelaan

In het kader van deze grondexploitatie dienen nog een 2-tal stukken grond verkocht te maken welke liggen binnen het bestemmingsplan gebied Entree. Volgens overeenkomst worden deze gronden verkocht aan de ontwikkelaar van deelgebied "Oost 5" en "Oost 6". Op basis van het definitief programma zal middels onafhankelijke taxatie de grondprijs worden bepaald.

Voortgang

Als gevolg van vertraging in de planologische besluitvorming Entree is de huidige verwachting dat de te verkopen gronden in 2024 worden verkocht aan de ontwikkelaar. De indicatief bepaalde grondprijs is geïndexeerd.

In deelgebied "Oost 5" en deelgebied "Oost 6" van programma Entree wordt naar huidige inzichten respectievelijk 143 m² en 4.217 m² grond in bouwrijpe staat verkocht aan de ontwikkelaar. De kosten bouwrijp maken en de daarbij horende planontwikkelingskosten maken onderdeel uit van deze grondexploitatie.

Als gevolg van de uittreken van kosten en opbrengsten voor Entree is er vorig jaar een tekort ontstaan op de grondexploitatie waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Door de bijgestelde eindwaarde valt een deel van de voorziening vrij.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing

Verschillenverklaring

De ontstane beperkte verschillen worden veroorzaakt door indexering van de kosten en de opbrengsten en verlenging van de grondexploitatie met 1 jaar.

Risico's

Er worden naar huidige inzichten geen risico's voorzien voor deze transacties.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2016	
Planvorming	Eind:	2024	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		4.360	m2
Te handhaven		0	m2
Netto plangebied		4.360	m2
Te verkopen	100,0%	4.360	m2
Verharding			m2
Groen			m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Verkoop grond	Ontwikkelder Oost 5	143	m2
	Ontwikkelder Oost 6	4.217	m2
		Totaal	4.360 m2
Commercieel			m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren			m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. Cadenza II

In het 'Rapport grondexploitatie Cadenza II' zijn de kaders en uitgangspunten van de grondexploitatie Cadenza II uiteengezet en toegelicht. Voorliggende financiële bijlage presenteert de cijfermatige vertaling van deze kaders en uitgangspunten in de grondexploitatiebegroting.

Voortgang

In 2021 is er onderzoek gedaan naar het oplossen van het geluid van de trafo en een voorlopig ontwerp voor gemaakt. Er is overeenstemming met Stedin over aanpassingen aan het trafo huis en de kosten hiervoor. Het plan is na intensieve samenwerking verder uitgewerkt en bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing

Verschillenverklaring

De belangrijkste verklaringen voor de verschillen aan de kostenzijde is de toename van de plankosten in 2022 en het opnemen van verhoogde kosten voor aanpassen van het trafo huis. Per saldo is er sprake van een kostenoverschrijding van circa € 0,43 miljoen.

De actualisatie leidt tot een negatief resultaat van circa € 0,60 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2023, een verslechtering van € 0,43 miljoen.

Plankosten

In 2022 is er meer overleg met de ontwikkelaar geweest over de uitwerking van het plan. Dit was nodig zodat het bestemmingsplan vastgesteld kon worden. Tevens is er intensief overleg geweest om tot een definitief ontwerp te komen zodat er een omgevingsvergunning aangevraagd is.

De plankosten zijn geïndexeerd en op basis van de gemaakte kosten in 2022 en nieuwe planning verhoogd met circa €200.000,- om een tekort op deze post op te vangen.

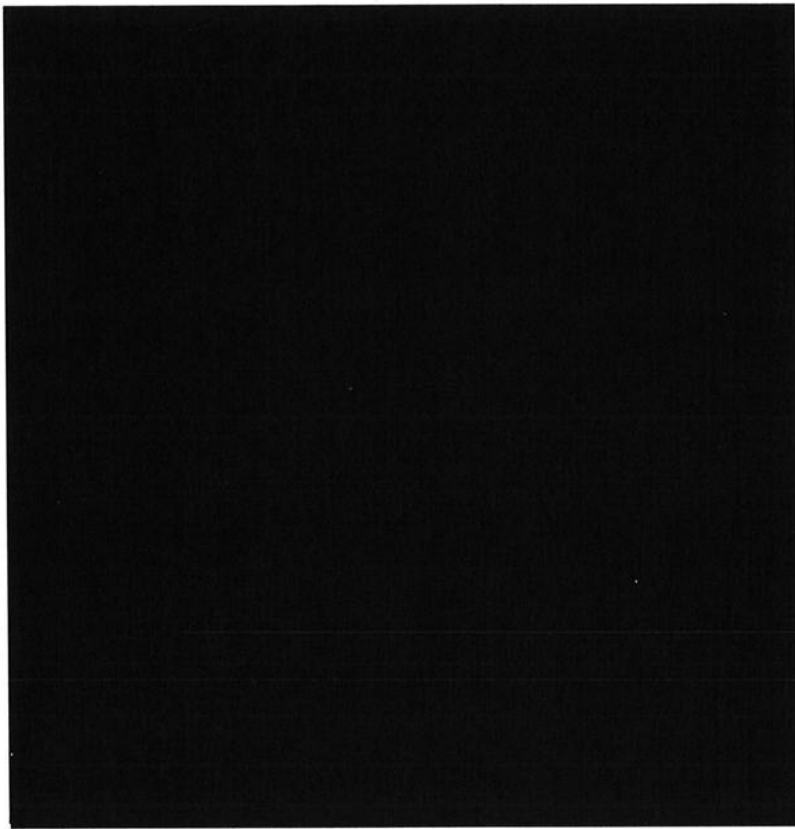
Bouwrijpmaken

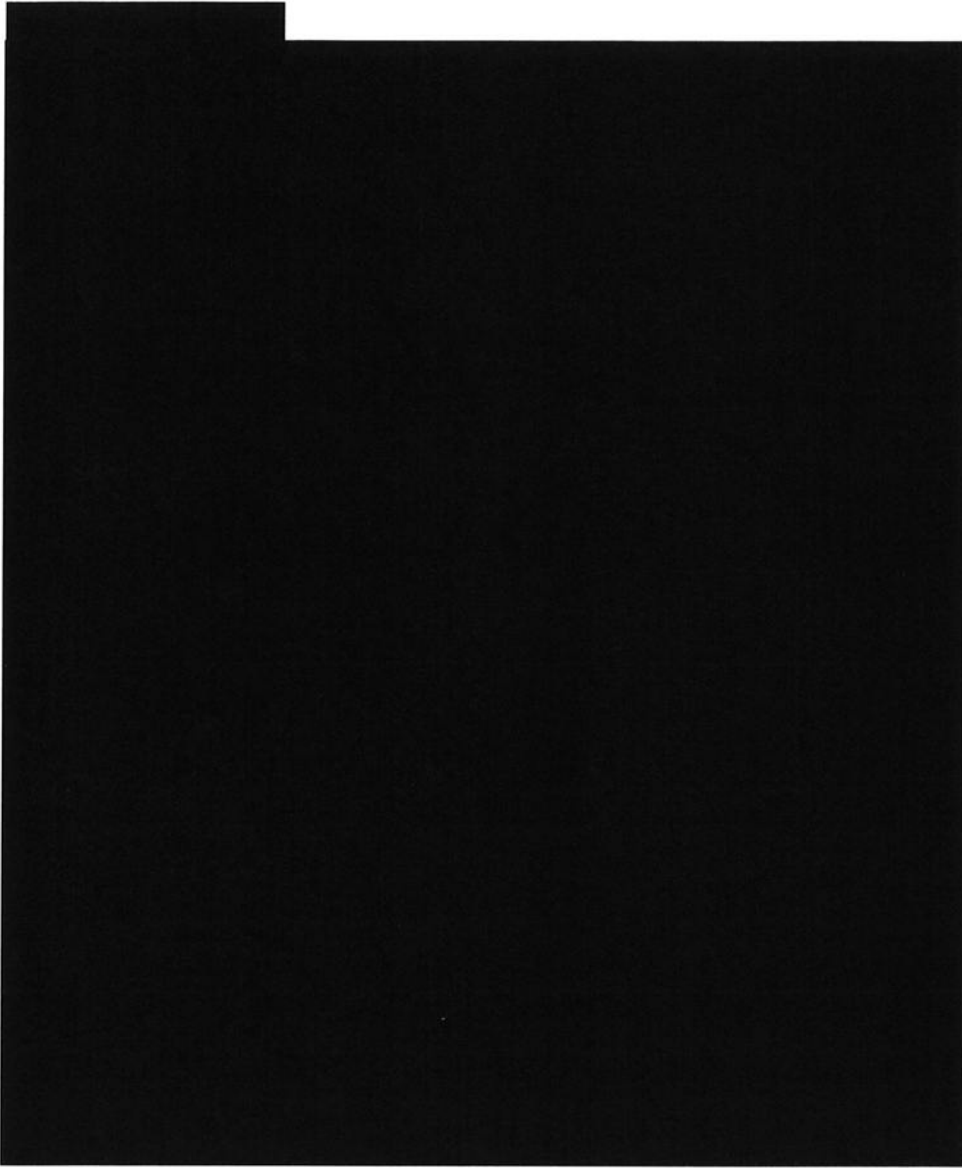
Het bouwrijpmaken is in de planning verschoven naar 2023. De kosten voor bouwrijpmaken zijn geïndexeerd.

Woonrijpmaken

Er is door Stedin een raming gemaakt voor het aanpassen van het trafohuisje. Voor het trafo huisje zijn 117.000 euro extra kosten opgenomen. De kosten woonrijpmaken zijn geïndexeerd.

STATUS		LOOPTIJD	
Verleeslatend	Start:	1998	
Planvorming	Eind:	2025	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		4.387 m2	
Te handhaven		0 m2	
Netto plangebied		4.387 m2	
Uitgeefbaar		44,7%	1.963 m2
Verharding		55,3%	2.424 m2
Groen			289 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middeelduur	161	st
	Sociaal	60	st
	Totaal	221	st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven			350 m2 bvo





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Dwarstocht

Het project Dwarstocht betreft de ontwikkeling van 165 grondgebonden koopwoningen en 40 sociale huur appartementen. De ontwikkeling vindt in drie fasen plaats.

In de actualisatie zijn geen nieuwe uitgangspunten verwerkt. De uitgangspunten van de grondexploitatie, welke de raad op 21 september 2020 heeft vastgesteld, gelden nog steeds als meest recent kader.

Voortgang

De opbrengsten van de drie fasen zijn in 2022 gerealiseerd in plaats van in drie jaar. De ontwikkelaar, Era Contour, wil in 2023 starten met de bouw van de derde bouwfase. Het bouwrijp maken is voor die tijd afgerond.

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2022 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of Completion"-methode en bedraagt € 3.691.742. In 2020 en 2021 heeft ook winstneming plaatsgevonden van respectievelijk € 5.244 en € 6.614.

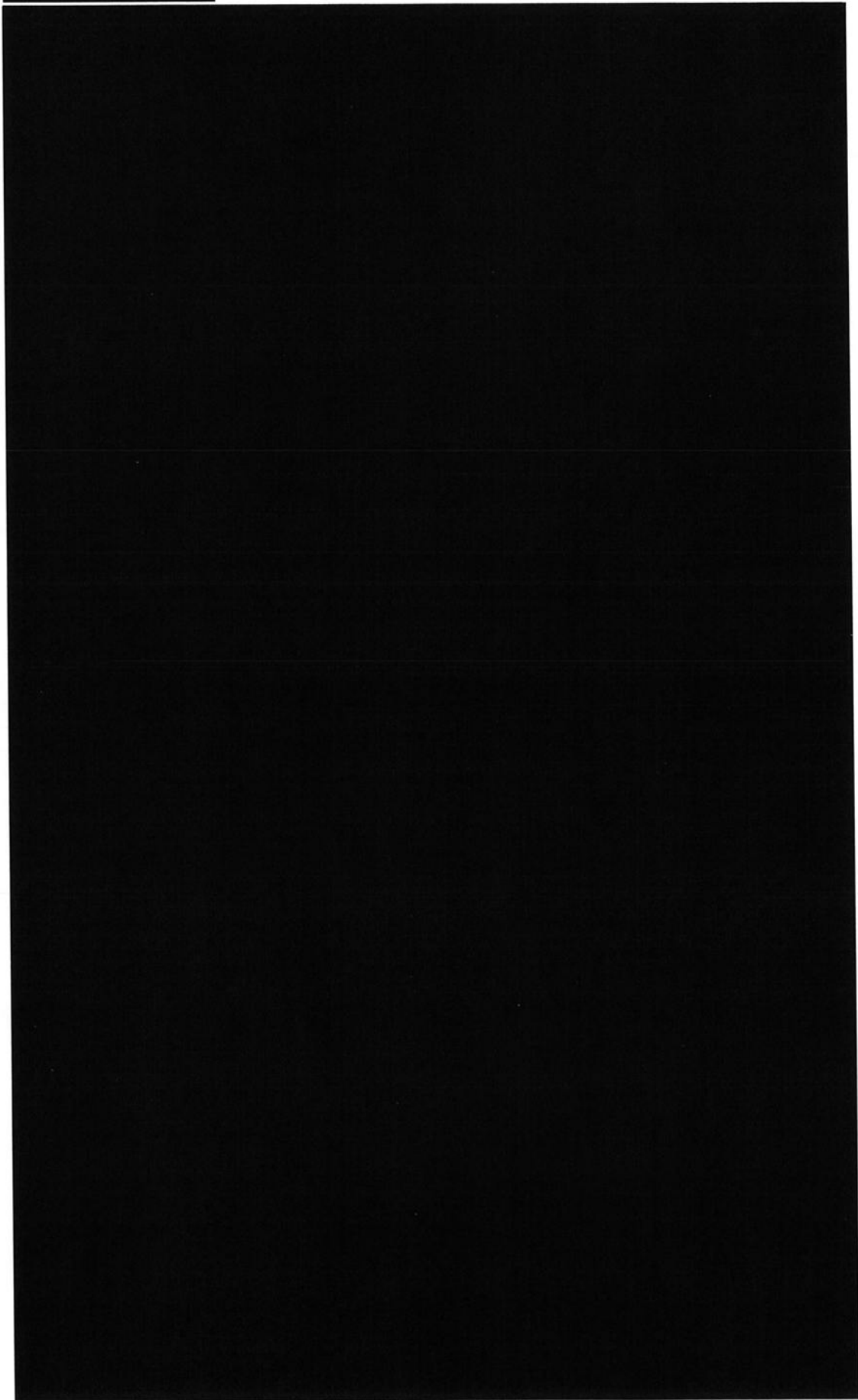
Verschillenverklaring

De gerealiseerde opbrengst is circa € 1,7 miljoen hoger op basis van toepassing van de afspraken uit de koopovereenkomst op basis van hogere VON-prijzen en indexatie. De kostenramingen zijn geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2023; dit heeft met name invloed op de kosten van het woonrijpmaken (ca. €650.000,-). De plankosten zijn in 2022 overschreden met € 23.057. Oorzaak hiervan was dat frequenter overleg met en coördinatie van de ontwikkelaar noodzakelijk bleek. Bovendien was sprake van interne wisselingen in functies, met overdrachtskosten en informatieverlies tot gevolg en gebrek aan capaciteit bij sommige vakdisciplines. De resterende benodigde plankosten zijn bijgesteld met € 106.647 op basis van een nieuwe VTA-raming, waarbij ook rekening is gehouden met een hoger percentage overhead per 1 januari 2023 (van 17,8% naar 22%). De exploitatielasten zijn toegenomen met € 25.803 door niet geraamde notaris en kadasterkosten.

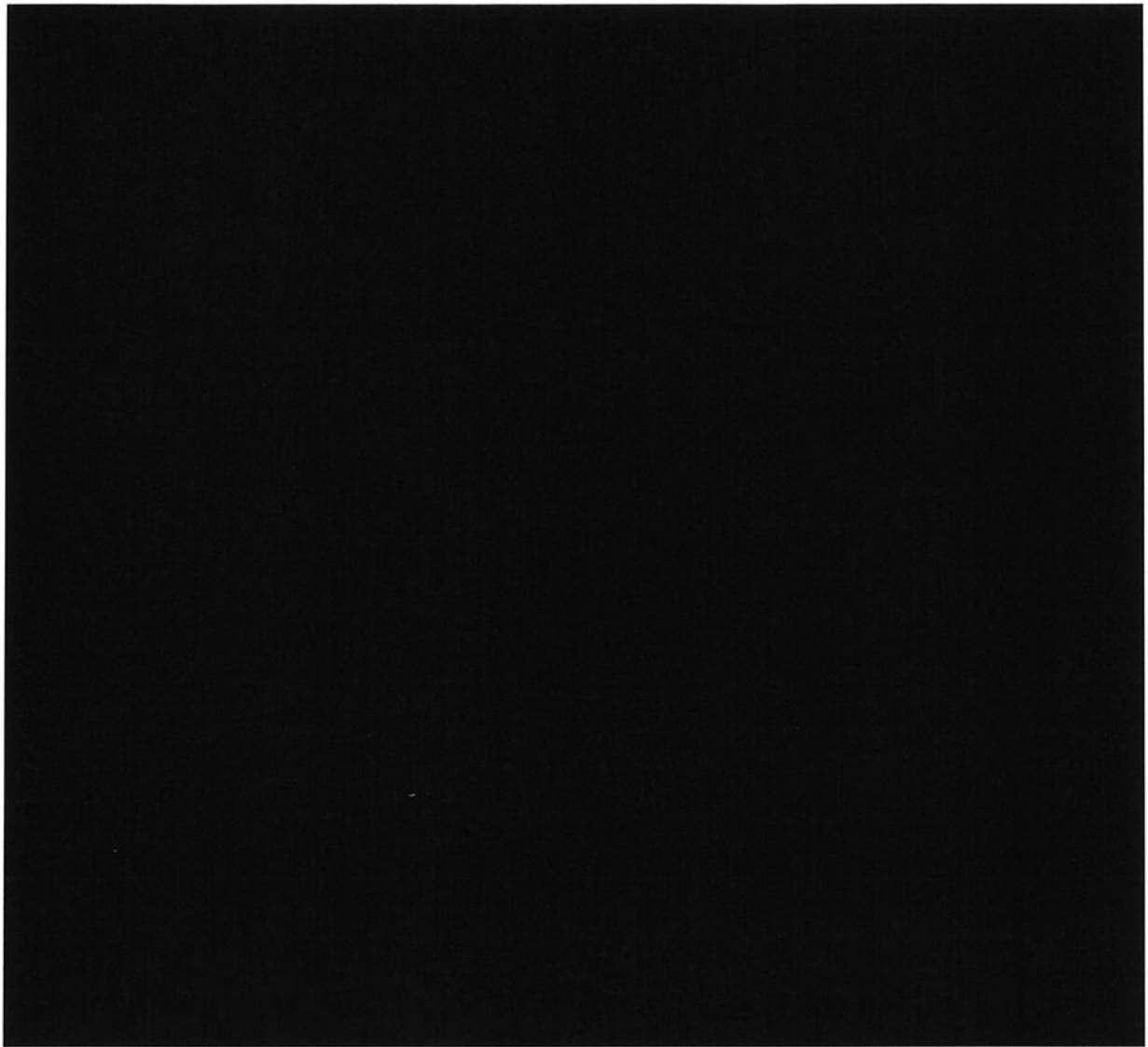
De overige verschillen zijn toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden.

De actualisatie leidt tot een positief resultaat van circa € 6,0 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2023 voor winstuitname, een verbetering van € 0,7 miljoen. Het resultaat na winstuitname bedraagt circa € 2,5 miljoen positief.

STATUS	LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2020
Uitvoering	Eind:	2024
RUIMTEGEBRUIK		
Bruto plangebied		107.586 m2
Te handhaven	14,1%	15.211 m2
Netto plangebied		92.375 m2
Uitgeefbaar	32,4%	34.855 m2
Verharding	13,3%	14.290 m2
Groen	37,6%	40.450 m2
Water	2,6%	2.780 m2
PROGRAMMA		
Woningbouw	Vrije kavels	0 st
	Duur	165 st
	Middelduur	0 st
	Sociaal	40 st
	Totaal	205 st
Commercieel		0 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		0 m2 bvo
Kantoren		0 m2 bvo
Bedrijven		0 m2 bvo



[REDACTED]



6. Engelandlaan 140

Het project Engelandlaan 140 betreft de realisatie van 85 appartementen in de sociale huur door woningcorporatie De Goede Woning". De grondexploitatie is in april 2021 vastgesteld en het bestemmingsplan dit jaar. Met "De goede woning" is een kooprealisatie overeenkomst gesloten. Als gevolg van de hoge bouwkosten is de economische uitvoerbaarheid van het project onder druk komen te staan. In overleg tussen gemeente en DGW is besloten het programma te wijzigingen door een gedeelte van de appartementen (28) om te zetten van de aftoppingsgrens naar de liberalisatiegrens. Hetgeen voor de gemeente een hogere grondprijs oplevert en voor DWG een iets gunstigere exploitatie.

In onderhandeling is ook besloten om geen indexering van de grondprijs met de CPI toe te passen. Het afronden van het bouwrijp maken van de locatie is gepland in het tweede kwartaal 2023, waarna de grondtransactie zal plaatsvinden en gestart met de bouw.

Voortgang

Raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Engelandlaan 140

Het bestemmingsplan is vastgesteld en de omgevingsvergunning is verleend.

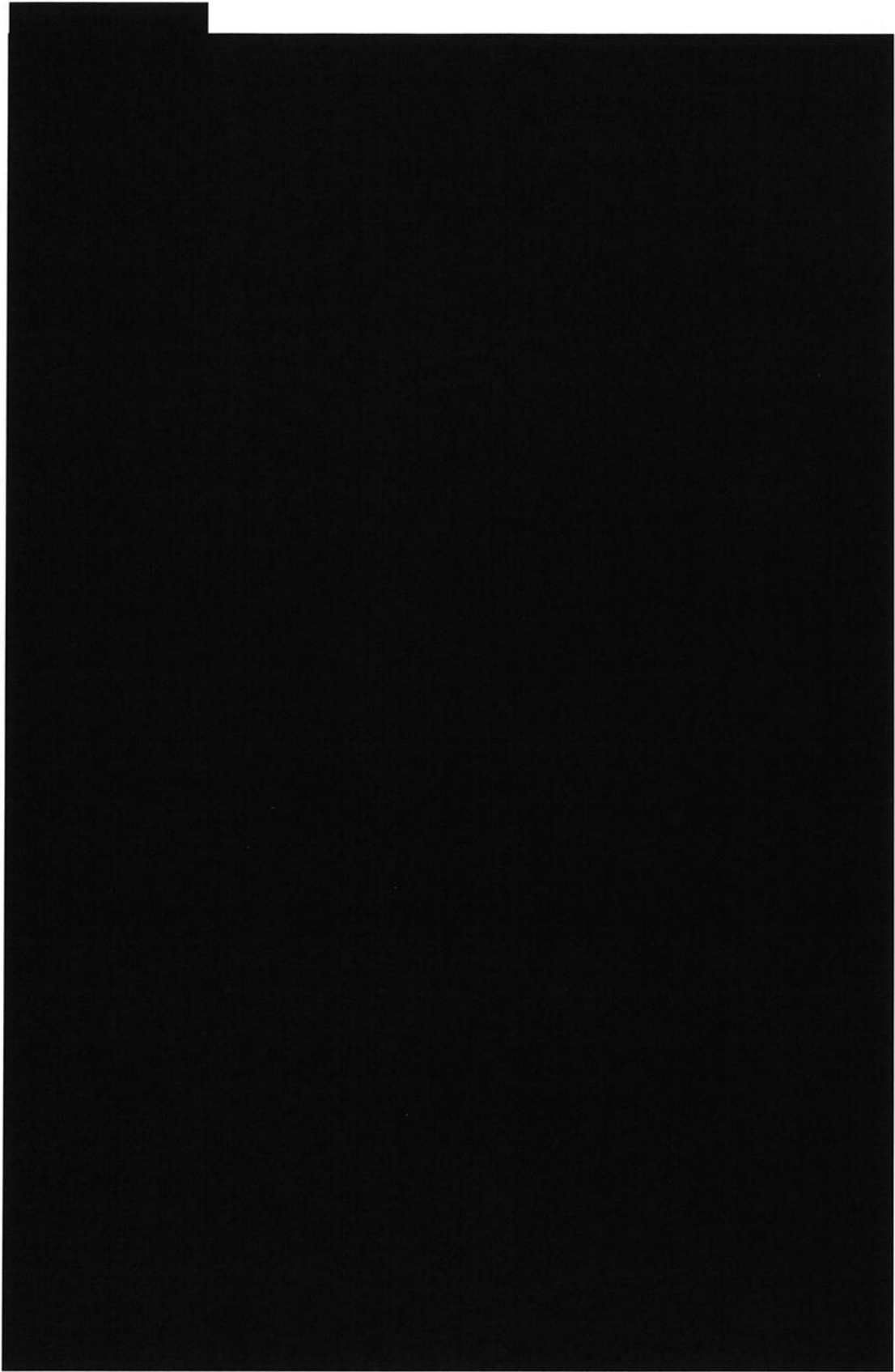
Tussentijdse winstneming

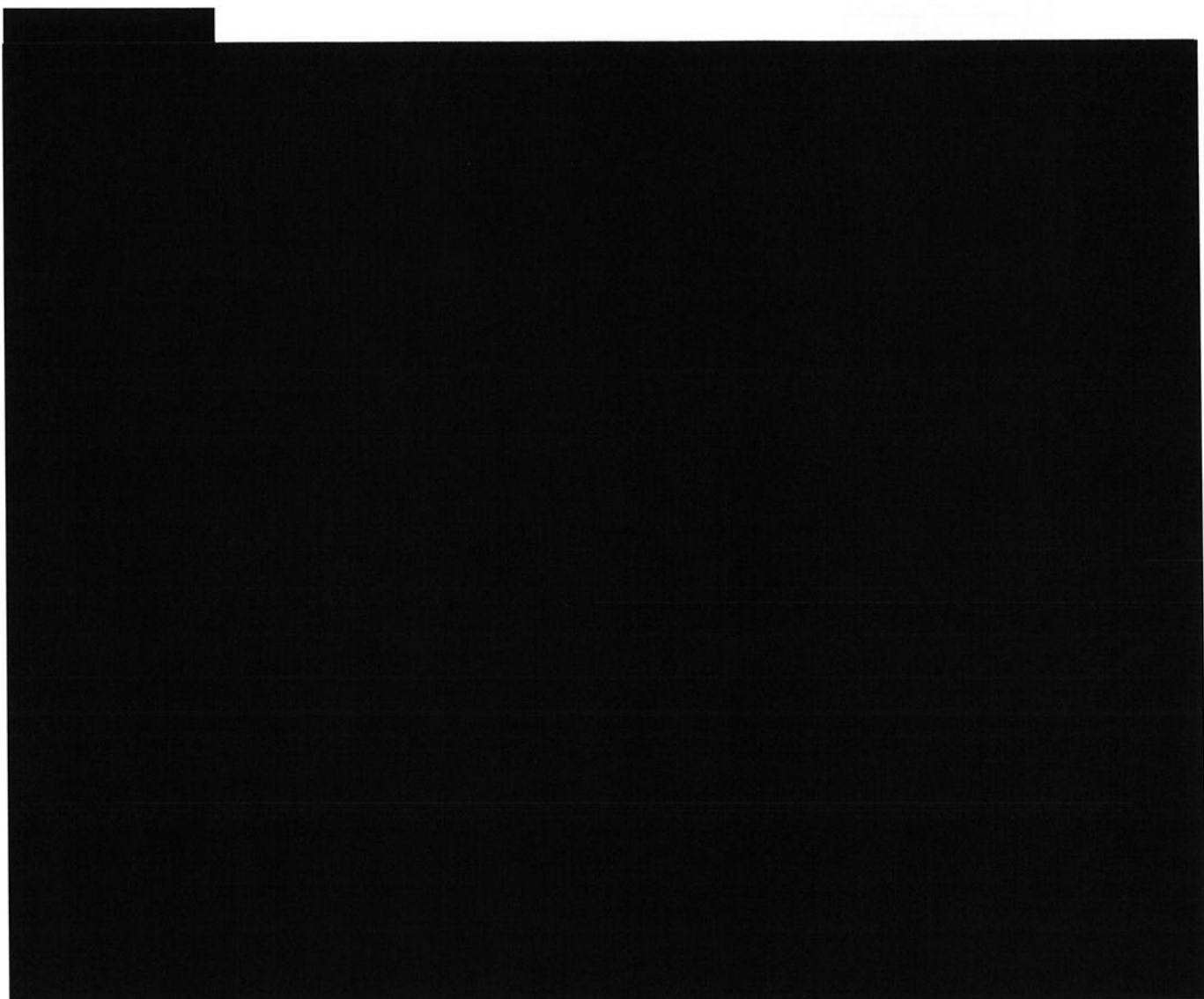
In het verleden is een winst genomen over de reserveringsvergoeding. De winstneming is gering gecorrigeerd.

Verschillenverklaring

De verwachting was dat de grondverkoop in 2022 zou plaatsvinden. Door vertraging als gevolg van de hoge bouwkosten en hoge onrendabele top is er vertraging ontstaan. De verwachting is nu dat de grond na het tweede kwartaal 2023 bouwrijp wordt geleverd aan DGW tegen de overeengekomen grondprijs. De looptijd van het project is een jaar langer. Door de langere looptijd en extra kosten als gevolg van gespreken met DGW is er een aanvullend budget voor plankosten benodigd ad circa € 53.000,-. De kosten zijn geïndexeerd en door wijziging in het programma wordt er een hogere grondopbrengst gerealiseerd van circa € 137.000,-. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 510.451,- (NCW per 1 januari 2023) bij de vorige herziening bedroeg het resultaat € 467.765,-. Een positief verschil van circa € 43.000,-.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2021	
Planvorming	Eind:	2025	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		3.180	m2
Te handhaven		0	m2
Netto plangebied		3.180	m2
Uitgeefbaar	14,5%	739	m2
Verharding	85,5%	2.441	m2
Groen			m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		0 st
	Middelduur		0 st
	Sociaal		85 st
	Totaal		85 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo





7. Gasfabriekterrein Delftsewallen

Het project omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delftsewallen. De locatie is in het verleden door de gemeente in het kader van de Wet bodembescherming verworven. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de sanering van de grond door de gemeente. Voor de sanering heeft de provincie subsidie beschikbaar gesteld.

Voortgang

De sanering is volledig afgerond. Inmiddels is de (bouwrijpe) grond verkocht. De levering vindt plaats na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De verstrekking daarvan heeft vertraging opgelopen na bezwaren tegen de vormgeving van het voorlopig ontwerp van het bouwplan dat gelijktijdig, op het eigen terrein van de ontwikkelaar moet worden gerealiseerd. Naar verwachting kan de grond in september 2023 worden afgenomen.

De grond is verkocht aan dezelfde ontwikkelaar die eerder eigenaar is geworden van het ernaast gelegen pand van de voormalige beddenzaak. Hiermee is de totaalontwikkeling in één hand gekomen en is er derhalve sprake van een actief deel (de gemeentelijke grondverkoop) en een passief deel (het gebouw van de voormalige beddenzaak). De gemeentelijke kosten worden derhalve deels gedekt door opbrengsten uit grondverkoop en voor een deel via de met de ontwikkelaar overeengekomen anterieure (kostenverhaals)overeenkomst.

De totale locatie ligt solitair en de inrichting van het private gebied komt voor rekening van de ontwikkelaar. Hiermee is het niet nodig om binnen de gemeentelijke grondexploitatie rekening te houden met kosten voor de inrichting (woonrijp maken). In de grondexploitatie wordt nog wel rekening gehouden met kosten voor aanheling van het bestaande openbaar gebied. Hier is een stelpost voor opgenomen.

In 2019-2022 heeft de ontwikkelaar i.s.m. de gemeente een Participatietraject doorlopen. Daarnaast heeft de gemeente een planuitwerkingskader (PUK) opgesteld. Deze is eind 2020 vastgesteld.

Gelet op de huidige inzichten kan de grondexploitatie per 31 december 2023 worden afgesloten. Dit is een jaar later dan in de vorige actualisatie (MPG 2022) was voorzien.

Tussentijdse winstneming

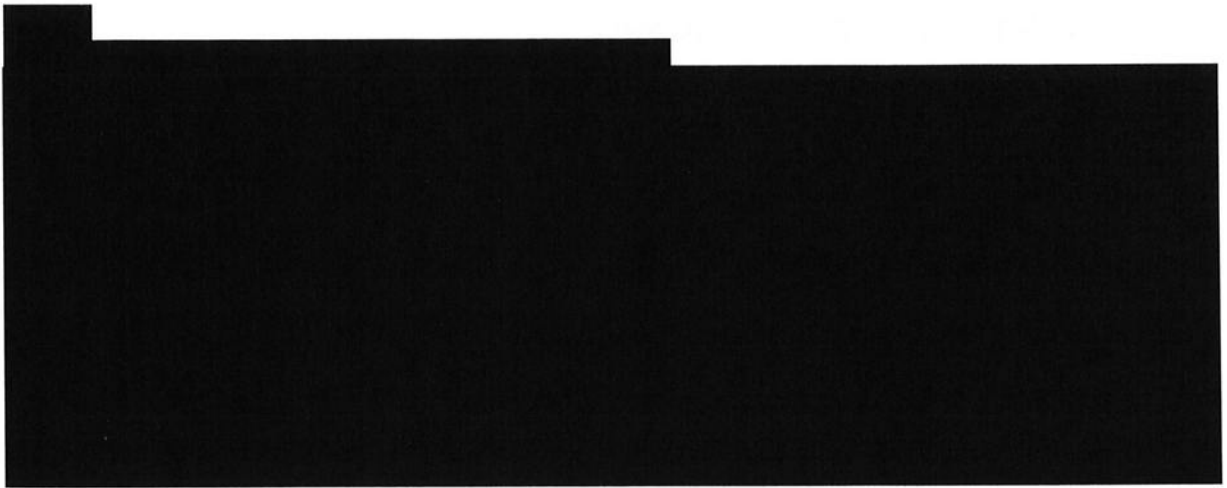
Niet van toepassing

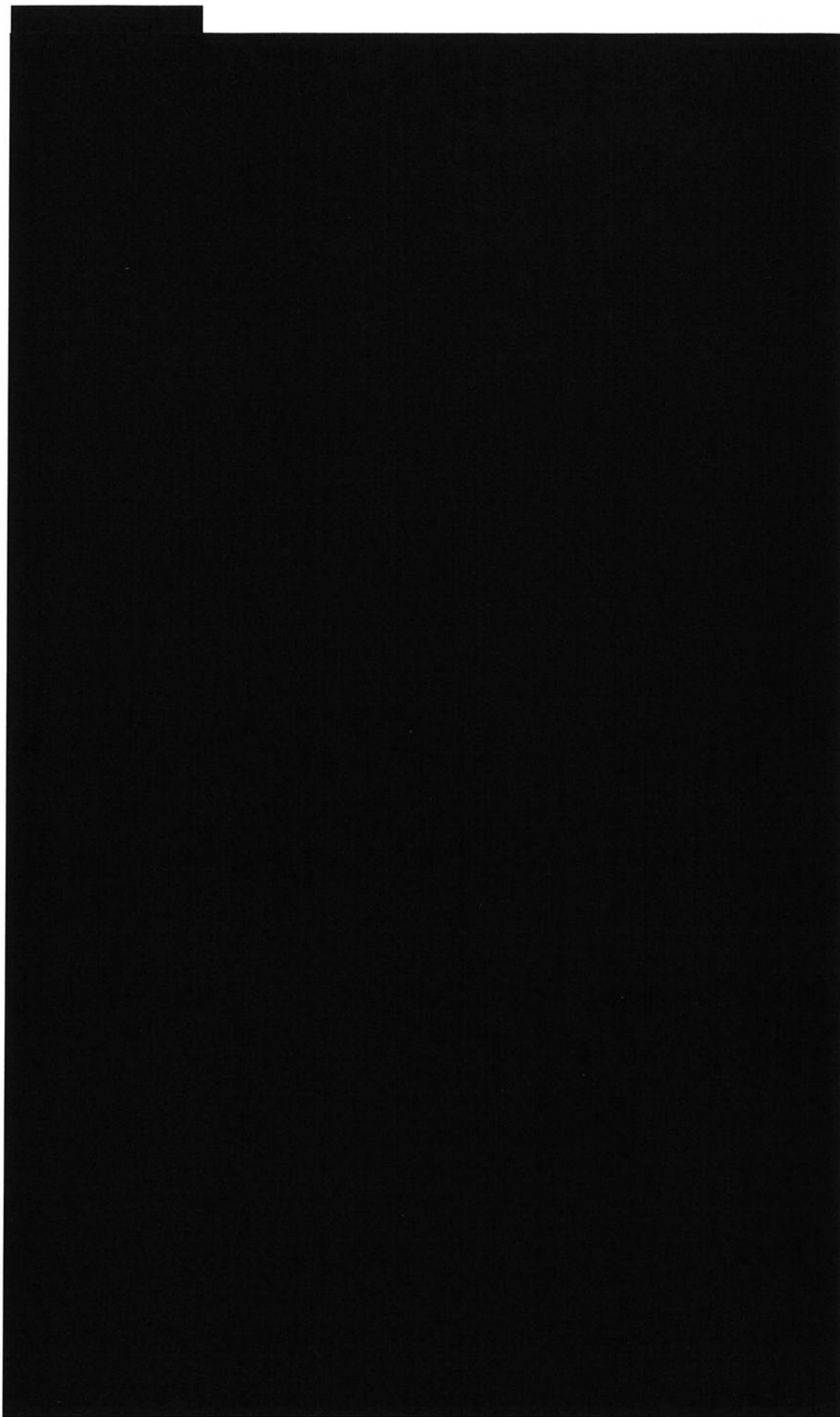
Verschillenverklaring

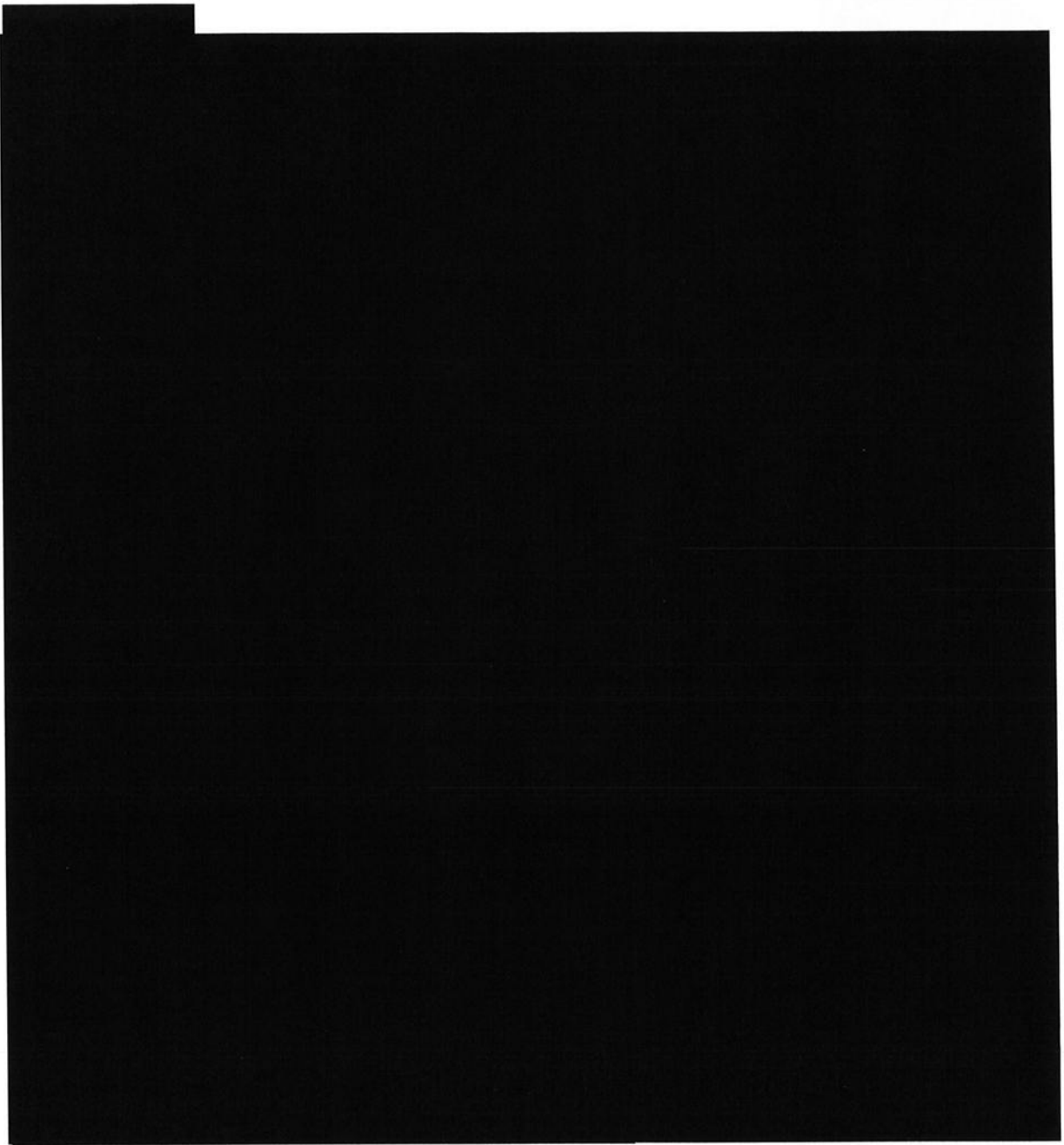
De vertraging en daarmee de verlenging van de looptijd van de grondexploitatie met één jaar, heeft geen negatief effect op het financiële resultaat. De plankosten die voor 2022 waren geraamd zijn niet volledig besteed en kunnen worden overgeheveld naar 2023. De uitgestelde levering heeft in dit geval een positief effect. De grondprijs dient tot het moment van levering met de BDB-index inflatoir te worden gecorrigeerd.

Na het verwerken van de laatste inzichten is het resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde licht verbeterd. Het project sluit per 1 januari 2023 op een netto contante waarde van circa € 2,1 miljoen negatief en op eindwaarde per 31 december 2023 op € 2,2 miljoen negatief.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2009	
Planvorming	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		1.943 m2	
Te handhaven		0 m2	
Netto plangebied		1.943 m2	
Uitgeefbaar	100,0%	1.943 m2	
Verharding	0,0%	0 m2	
Groen		m2	
Water		m2	
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		5 st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal		5 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo







8. Katwijkerlaantracé

Het project Katwijkerlaantracé bestaat uit drie ontwikkellocaties op groenstroken die in het verleden waren bedoeld voor het tracé van een treinverbinding met Rotterdam. De verschillende deelgebieden zijn nu separaat uitgewerkt, binnen de context en randvoorwaarden van het overkoepelende project en het [raadsbesluit](#) van mei 2016.

Aangezien het Katwijkerlaantracé bij een gezondheidscentrum, een buurtcentrum, een winkelcentrum en andere voorzieningen ligt, worden twee van de deelgebieden ontwikkeld tot een woonservicezone. Het te bouwen programma omvat behalve de zorg-/verpleeg-woningen ook particuliere woningbouw (eengezinswoningen via een vorm van Particulier Opdrachtgeverschap (PO) en levensloopbestendige appartementen.

Het programma bestaat uit:

- (A) Agaat: 28 grondgebonden woningen;
- (B) Zenobiagang: 14 levensloopbestendige koopappartementen en 64 intramurale zorgenheden;
- (C) Milenagang: 48 zorgwoningen, gerealiseerde gronduitgifte 2018; en 15 levensloopbestendige koopappartementen waarvoor in 2021 een grondverkoopovereenkomst is gesloten.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2013	
Planvorming	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		21.526 m2	
Te handhaven		0 m2	
Netto plangebied		21.526 m2	
Uitgeefbaar		38,4%	8.258 m2
Verharding		33,5%	7.221 m2
Groen		28,1%	6.047 m2
Water		m2	
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		43 st
	Middelduur		14 st
	Sociaal		112 st
	Totaal		169 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Voortgang

- Deelgebied A: de gronduitgifte is gerealiseerd in 2018 en de realisatie van dit deelgebied is in 2020 afgerond met het woonrijp maken van de openbare ruimte.
- Deelgebied B: De gronduitgifte heeft plaatsgehad in 2020. Daarna is de bouw van deelgebied B gestart, de woningen zijn in het 1^e kwartaal van 2021 opgeleverd. In 2021 is het openbaar gebied volledig ingericht.
- Deelgebied C: Voor deelgebied C is voor de levensloopbestendige woningen in 2021 een koopovereenkomst gesloten. De kavel is in 2021 bouwrijp geleverd. In december 2021 is de eerste paal geslagen van dit laatste deelproject. In 2022 is de grondprijs betaald voor het laatst verkochte appartement. De grondexploitatie blijft in 2023 nog open. In dit jaar zal, na de oplevering van het laatste deelproject het daaromheen liggende openbaar gebied definitief worden ingericht.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels omtrent tussentijdse winstneming is er in 2022 € 45.507,- aan winst genomen. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstuitname nu circa € 2,5 miljoen.

Verschillenverklaring

In bijgevoegde verschillenverklaring is de grondexploitatie met peildatum 1 januari 2023 vergeleken met de vastgestelde grondexploitatie met peildatum 1 januari 2022. De volgende inhoudelijke wijzigingen zijn van toepassing:

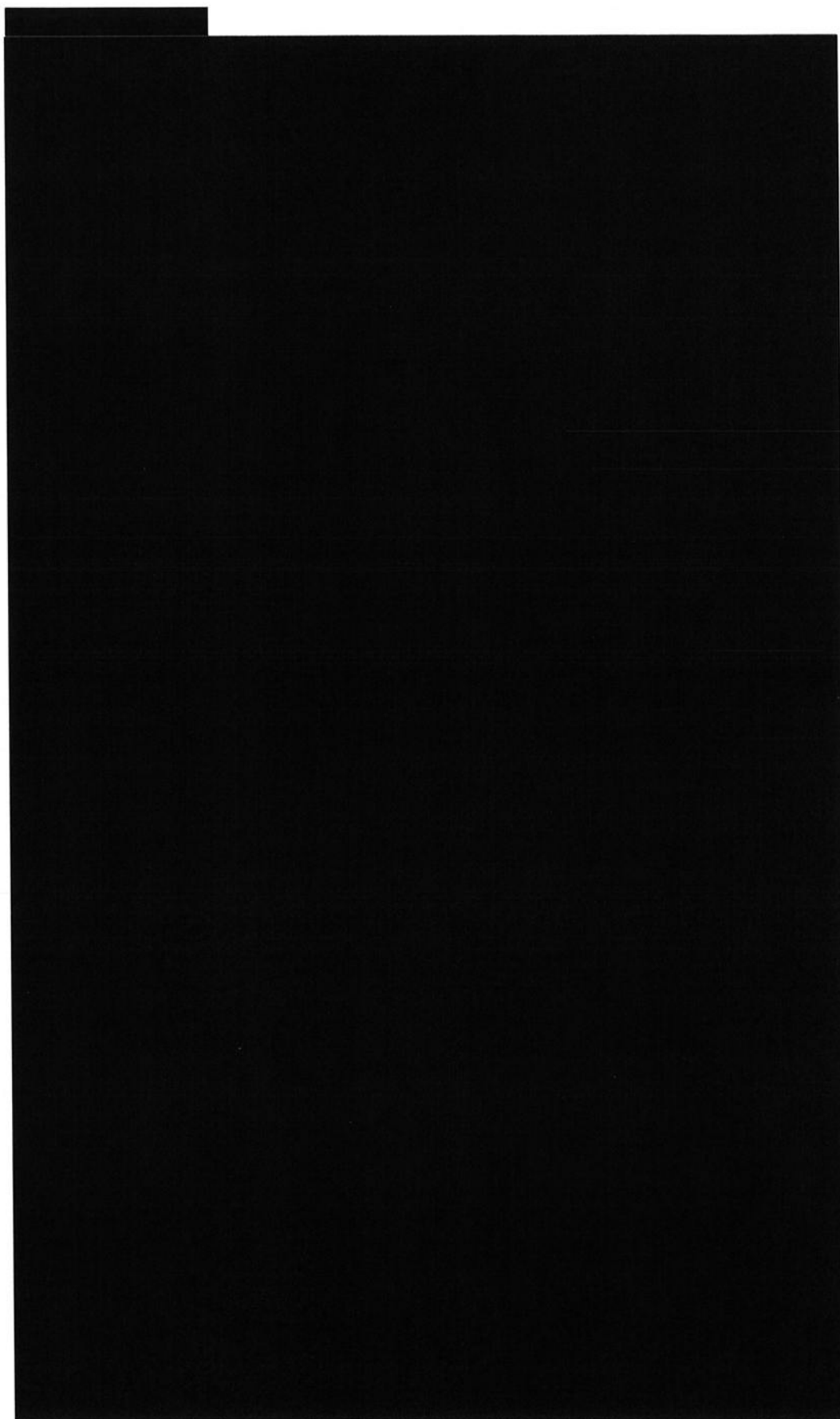
- Woonrijp maken: De sterk gestegen inrichtingskosten voor het openbaar gebied hebben geleid tot een bijstelling van de raming voor het laatste deelgebied (Milenagang). De verwachting is dat ook hier de kosten hoger zullen uitvallen dan waar vorig jaar nog in de grondexploitatie rekening mee werd gehouden.
- De plankostenraming is voor de resterende exploitatieperiode licht negatief bijgesteld.
- De grondwaarde van de verkoop van het laatste appartement aan de Milenagang is met de overeengekomen inflatiecorrectie in positieve zin aangepast.
- Winstneming: de tussentijdse winstneming over 2022 is verwerkt in de grondexploitatie

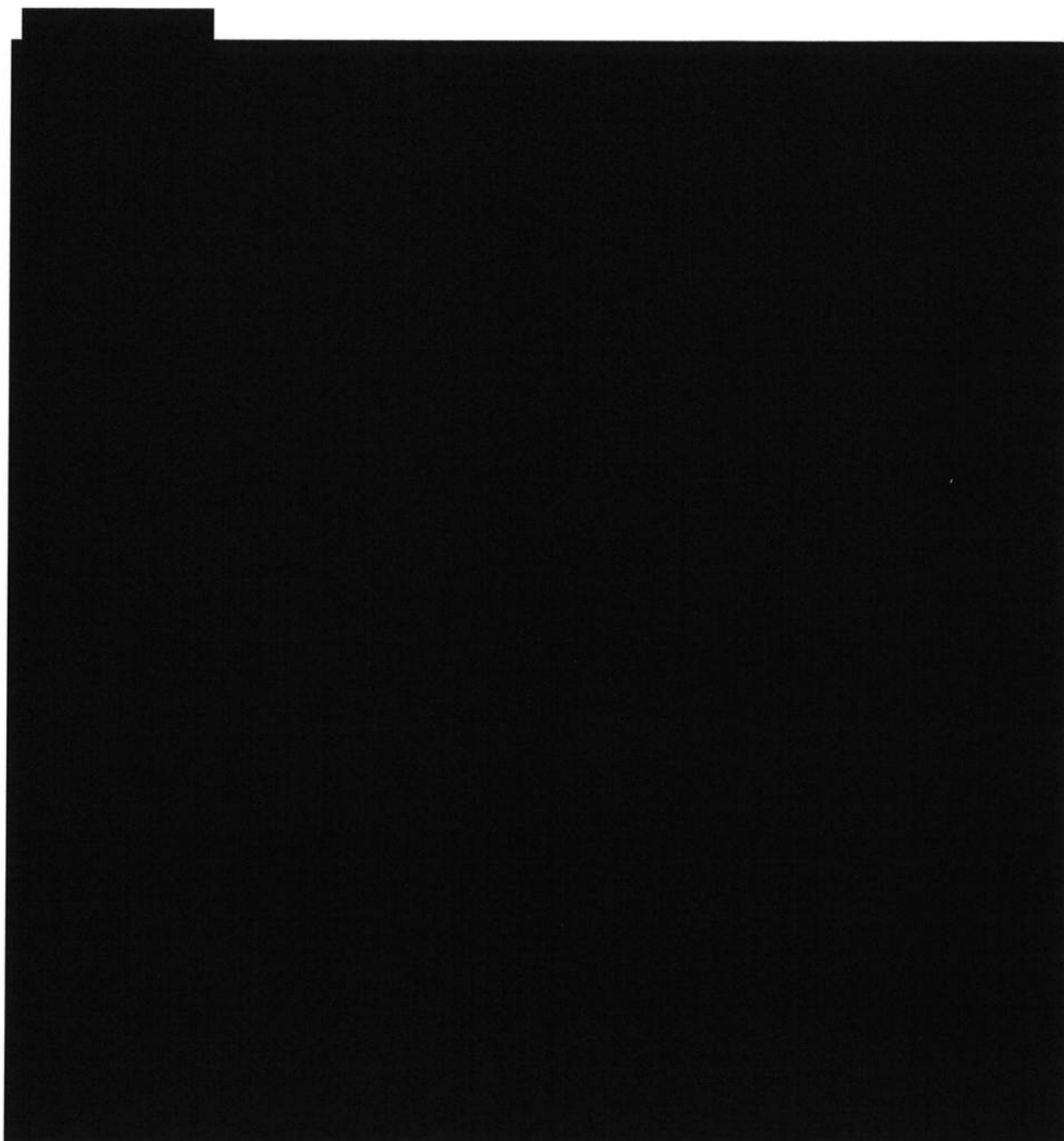
De overige verschillen zijn toe te schrijven aan indexerings- en faseringsinvloeden.

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie blijft nagenoeg gelijk. De tussentijdse winstuitname lijkt per saldo het resultaat te verslechteren, maar het saldo van de overige kosten en opbrengsten geeft nauwelijks een verschil. Het project sluit per 1 januari 2023 op een netto contante waarde van circa € 0,35 miljoen positief en op eindwaarde per 31 december 2023 op € 0,35 miljoen positief.

Risico's

Voor dit project worden geen projectspecifieke risico's verwacht.





9. Kleurlaan

Het project Kleurlaan betreft de ontwikkeling van 62 sociale huur appartementen. De bouw is begin 2022 gestart.

De Goede Woning heeft een plan ingediend voor de bouw van 62 sociale huurappartementen aan de Kleurlaan bedoeld voor kleine huishoudens (stelletjes en eenoudergezinnen). Het plan is breed getoetst op haalbaarheid. Met de corporatie is overeenstemming bereikt over de grondprijs en de koopovereenkomst. Op basis van deze kaders is een grondexploitatie opgesteld die door de gemeenteraad op 15 maart 2021 is vastgesteld.

In de actualisatie zijn geen nieuwe uitgangspunten verwerkt. De basisuitgangspunten van de grondexploitatie gelden nog steeds als meest recent kader.

Voortgang

In 2021 is volgens planning gestart met het bouwrijpmaken van het te bebouwen terrein. Daarna is de grond verkocht en is de bouw gestart.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels omtrent tussentijdse winstneming is er in 2022 € 34.506,- aan winst genomen. In 2021 is er ook tussentijds winst genomen. De totale tussentijdse winstuitname bedraagt inmiddels € 133.563,-.

Verschillenverklaring

Het verschil op eind- en contante waarde is (per saldo) beperkt gebleven. De tussentijdse winstuitname kan worden gedragen door de nacalculatie van de grondprijs. In het complex is ruimte voor circa 5 wat duurdere sociale woningen. Met de corporatie is hiervoor een nabetaling overeengekomen.

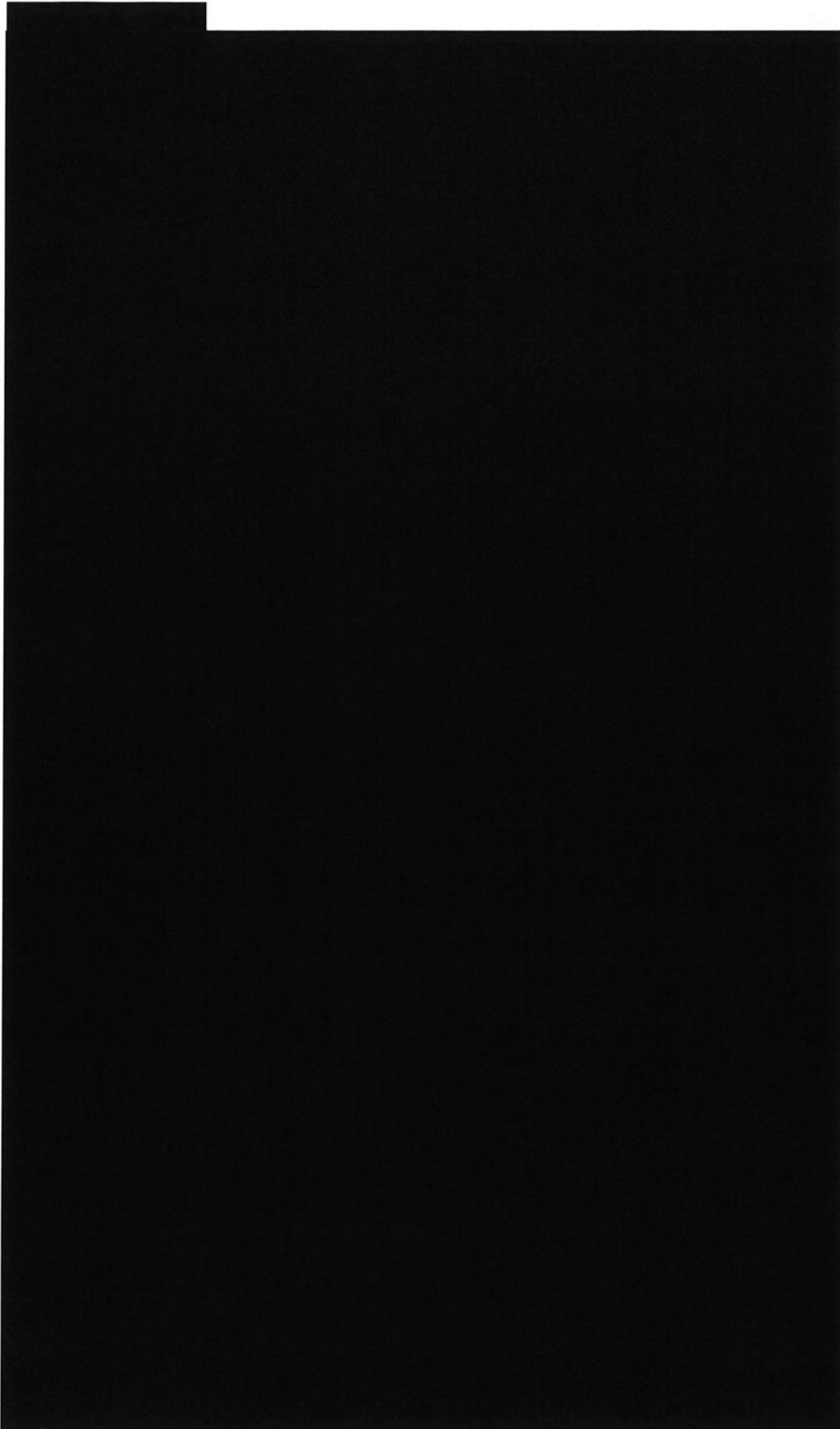
Het financiële resultaat van deze grondexploitatie is met deze actualisatie verbeterd en blijft derhalve positief.

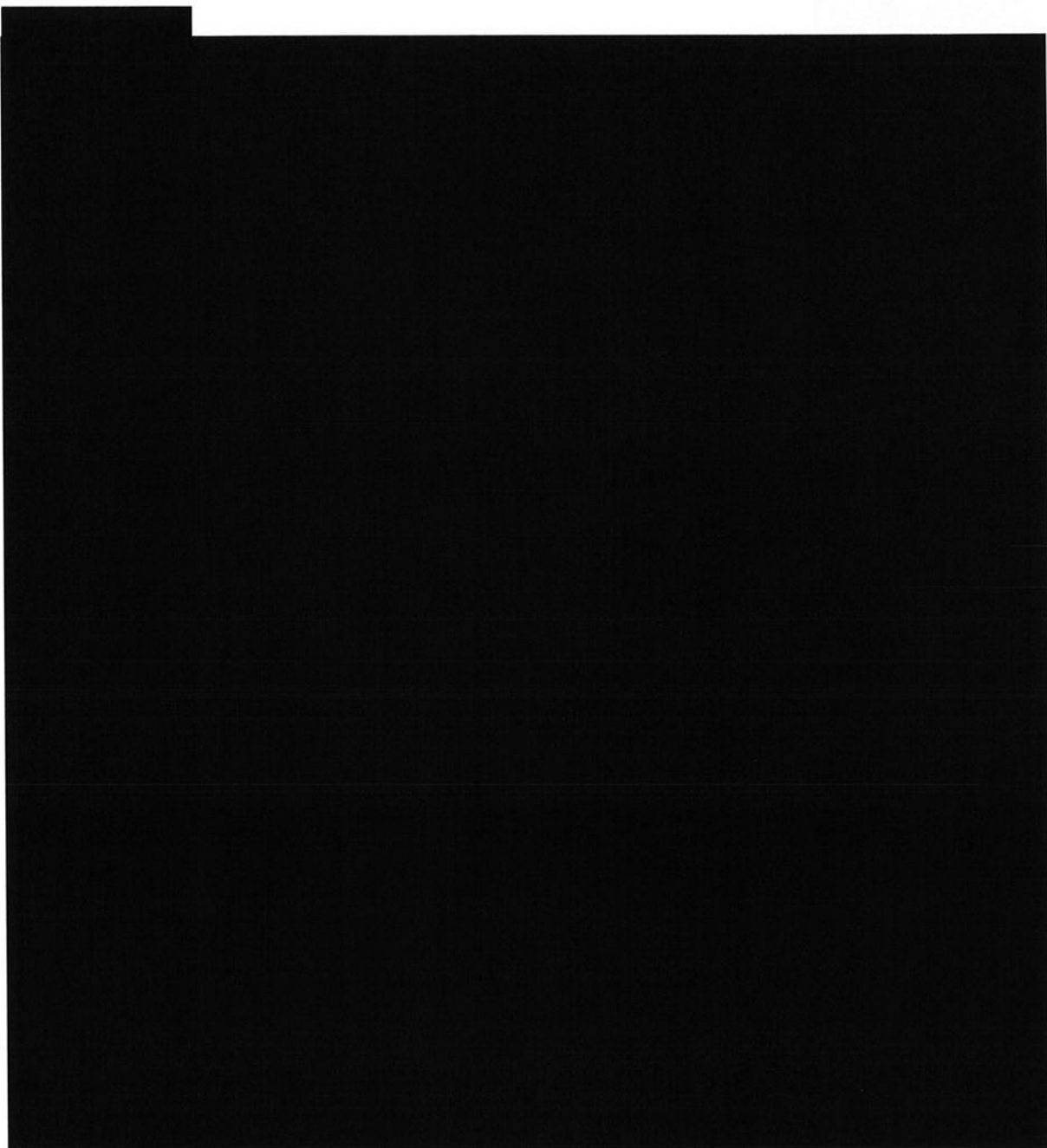
Het project sluit per 1 januari 2023 op een netto contante waarde (en eindwaarde) van circa € 0,16 miljoen positief.

Risico's

[Redacted]

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2021	
Uitvoering	Eind:	2023	
RUIIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		6.114 m2	
Te handhaven		0 m2	
Netto plangebied		6.114 m2	
Uitgeefbaar	26,4%	1.614 m2	
Verharding	7,0%	2.974 m2	
Groen	3,5%	1.526 m2	
Water		0 m2	
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal		62 st
	Totaal		62 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo





10. Kwadrant B&F Edisonpark

Het project Kwadrant B&F Edisonpark betreft de ontwikkeling van 536 woningen (150 grondgebonden woningen en 386 appartementen met drie parkeergarages). De ontwikkeling vindt in vier fasen plaats.

In de actualisatie zijn geen nieuwe uitgangspunten verwerkt. De uitgangspunten van de grondexploitatie welke de raad op 6 april 2021 heeft vastgesteld gelden nog steeds als meest recent kader. In verband met de verdere uitwerking van het plan zal in de loop van 2023 een herziene grondexploitatie voor besluitvorming worden aangeboden.

Voortgang

Er is in 2022 gewerkt aan de verdere uitwerking van het plan. Onder meer is gewerkt aan de positionering van de verlegging van de Edisonstraat en de woningen.

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2022 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of Completion"-methode en bedraagt €10.821,-. Door de huidige marktsituatie worden hogere kosten en lagere opbrengsten verwacht en is de risicoanalyse naar boven bijgesteld. Hierdoor is er in 2021 te veel winst uitgenomen. In 2021 is er winst uitgenomen van € 17.485,-. De tussentijdse teruggestorte winst is verwerkt in het resultaat.

Verschillenverklaring

Het verschil nominaal ontstaat door toepassing van de gewijzigde parameters voor de kosten- en opbrengstenstijging gedurende de looptijd van het project in € 1 miljoen meer kosten en € 2,9 miljoen minder opbrengsten.

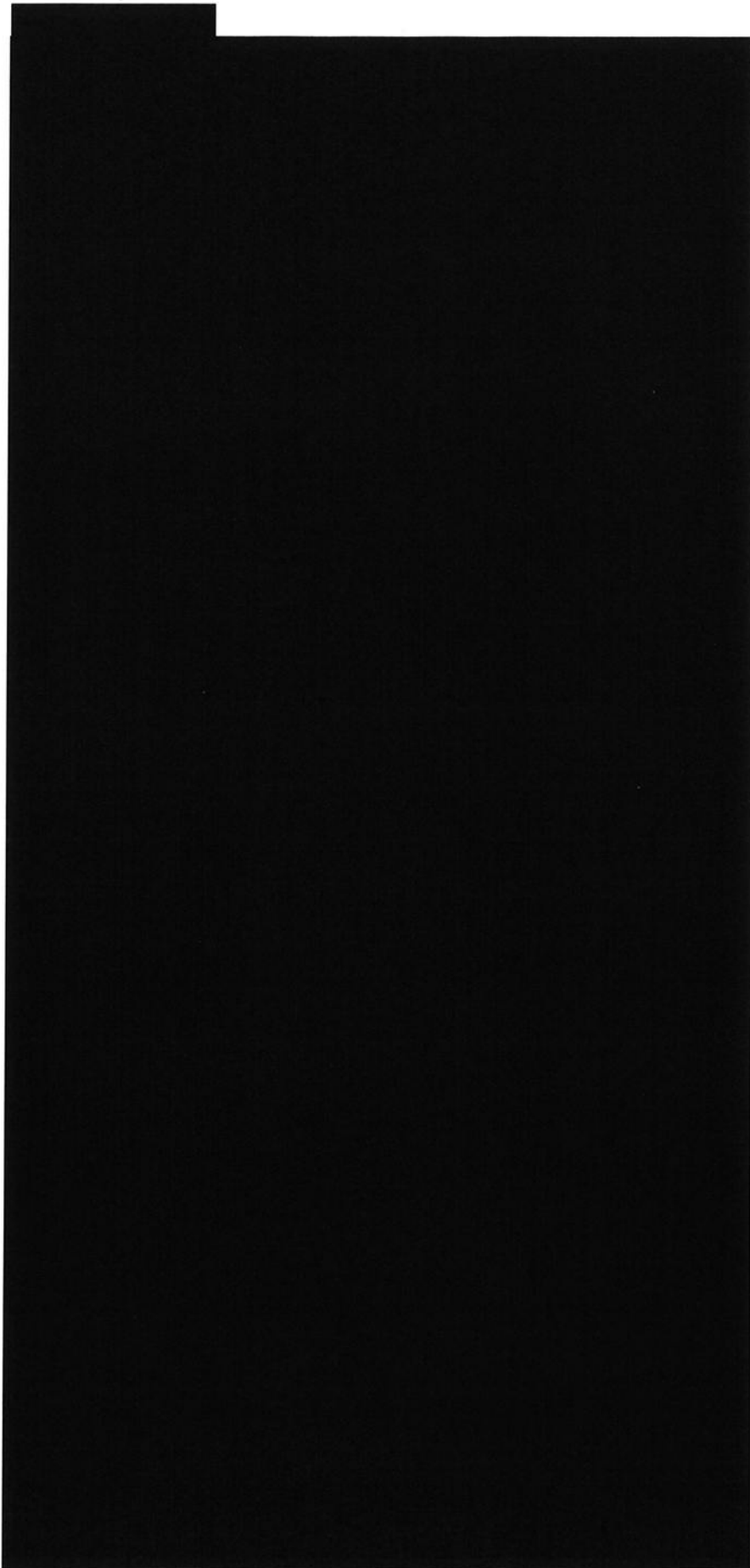
De actualisatie leidt na de tussentijdse teruggestorte winstneming tot een positief resultaat van € 5,5 miljoen nominaal, een verslechtering van € 3,9 miljoen.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2021	
Planvorming	Eind:	2031	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			93.888 m2
Te handhaven	10%		9.008 m2
Netto plangebied	90%		84.880 m2
Uitgeefbaar	31,8%		29.883 m2
Verharding	28,7%		26.948 m2
Groen	35,0%		32.849 m2
Water	4,5%		4.208 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		186 st
	Middelduur		200 st
	Sociaal		150 st
	Totaal		536 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk			655 m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



11. Lansinghage

Het project Lansinghage betreft de realisatie van een grootschalig bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van de stad. Het project is in 1987 gestart en grotendeels afgerond. Verwacht wordt dat de laatste kavels aan de Lus Zilverstraat in 2023 worden uitgegeven met de verkoop aan Van der Valk.

De gemeenteraad heeft in 2019 besloten de inhoudelijke en financiële kaders voor de Lus Zilverstraat te wijzigen en daarmee het initiatief voor een hotelfunctie mogelijk te maken. Besluitvorming: Raadsbesluit Hotel van de Valk Zoetermeer (besluit 7g, 24 juni 2019)

De grond is getaxeerd en de koop-/ realisatieovereenkomst voor de locatie Lus zilverstraat is gezamenlijk met de initiatiefnemer getekend in 2019. De beoogde ontwikkeling door Van der Valk past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een gewijzigd bestemmingsplan benodigd is. In 2021 is een aanvang genomen met het voorontwerp bestemmingsplan. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven, dat het oppervlak aan bedrijventerrein dat verloren gaat met de ontwikkeling van de hotelfunctie elders in Zoetermeer gecompenseerd zal moeten worden. In de afgelopen jaren is daar veel onderzoek naar gedaan.

STATUS	LOOPTIJD		
Winstgevend	Start:	1987	
Planvorming	Eind:	2025	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		20.827 m2	
Te handhaven		0 m2	
Netto plangebied		20.827 m2	
Uitgeefbaar	96,8%	20.167 m2	
Verharding	7,0%	560 m2	
Groen	3,5%	100 m2	
Water		m2	
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal	--	st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven			20.000 m2 bvo

Vanaf 2021 wordt al gewerkt aan het verfijnen van de inrichting van het openbaar gebied na realisatie van het hotel. Gebleken is dat, gelet op de te verwachten verkeerstoename die het hotel met zich mee zal brengen, de ontsluiting op de Zilverstraat aangepast zal moeten worden.

Voortgang

De start bouw van het hotel heeft vertraging opgelopen. Dit is mede veroorzaakt door de grote economische onzekerheid die Covid 19 met zich meebracht. In de loop van 2022 heeft Van der Valk aangegeven met een kleiner bouwplan verder te willen gaan. Afgesproken is dat dit kleinere bouwplan geen gevolgen heeft voor de overeengekomen grondwaarde.

Een en ander heeft er wel toe geleid dat de looptijd van de grondexploitatie met een jaar moet worden verlengd.

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2022 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of Completion"- methode. Door de hogere kosten en verlenging van de looptijd is vastgesteld dat in het verleden een te hoog bedrag als tussentijdse winst genomen is. Een bedrag ad € 0,42 miljoen wordt in de grondexploitatie gecorrigeerd en ten laste van het resultaat grondbeleid gebracht. Door de correctie op het resultaat bedraagt de totaal tussentijds genomen winst op het project Lansinghage per 31 december 2022 € 44,6 miljoen.

Verschillenverklaring

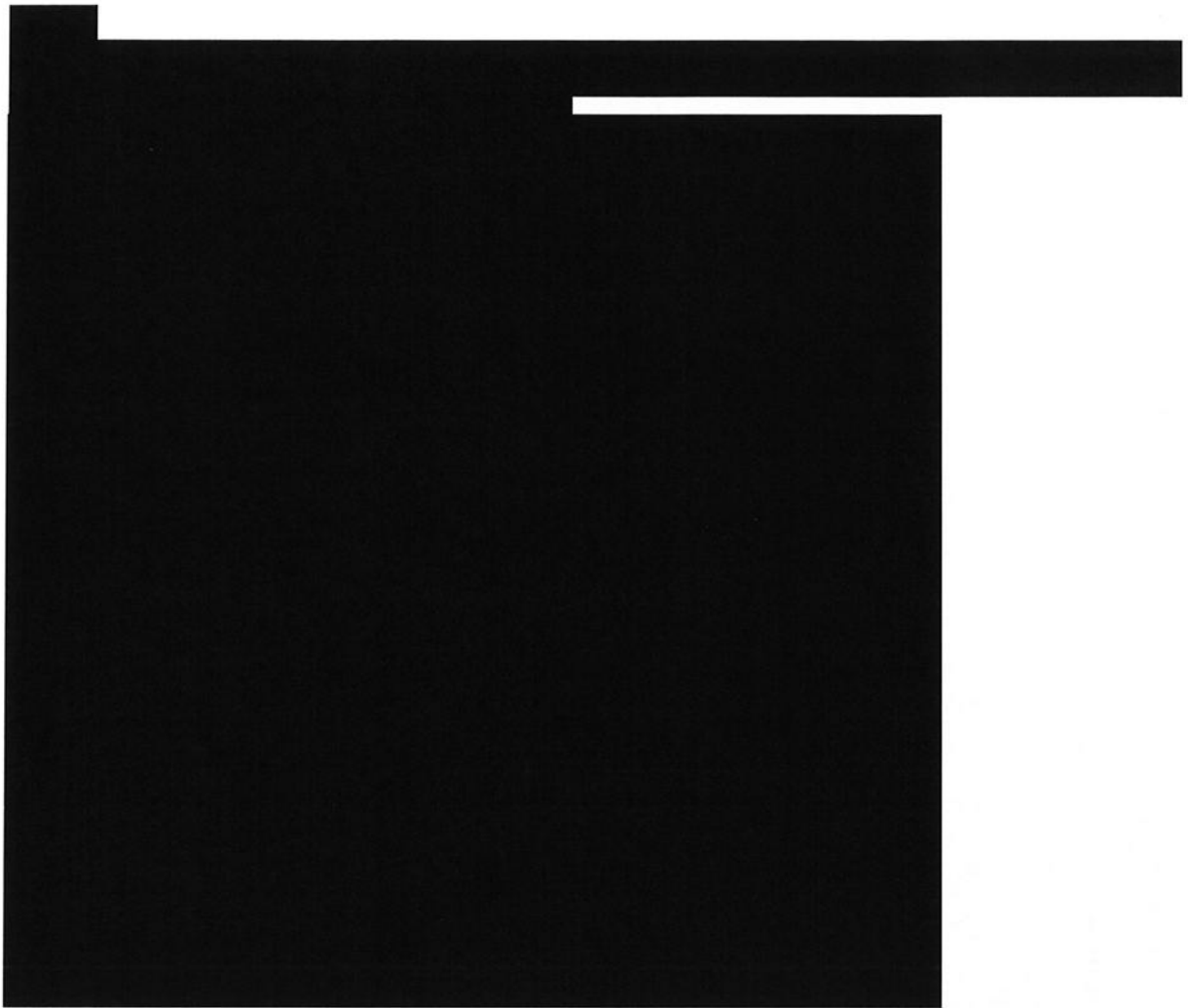
In 2022 zijn de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken over het algemeen sterker gestegen dan voorzien. Voor het jaar 2022 moet rekening worden gehouden met een bovennormatieve hoge kostenstijging van circa 12%. Door de vertraging moet rekening worden gehouden met een extra inflatiecorrectie van circa € 150.000

Het verlengen van de looptijd van de grondexploitatie met een jaar (van december 2025 naar december 2026) heeft tevens een negatieve invloed op de plankostenraming (VTA). De plankosten zullen naar verwachting toenemen met circa € 210.000.

Door de vertraagde levering zal ook de grondwaarde met inflatie worden gecorrigeerd. Hiermee wordt het negatieve financiële effect beperkt.

Door het verslechterde resultaat vindt in 2022 bij het project Lansinghage geen tussentijdse winstneming plaats en moet zelfs een deel van de eerder genomen winst gecorrigeerd worden. Deze tussentijdse winstcorrectie ad € 0,42 miljoen is verwerkt in het nieuwe projectresultaat.

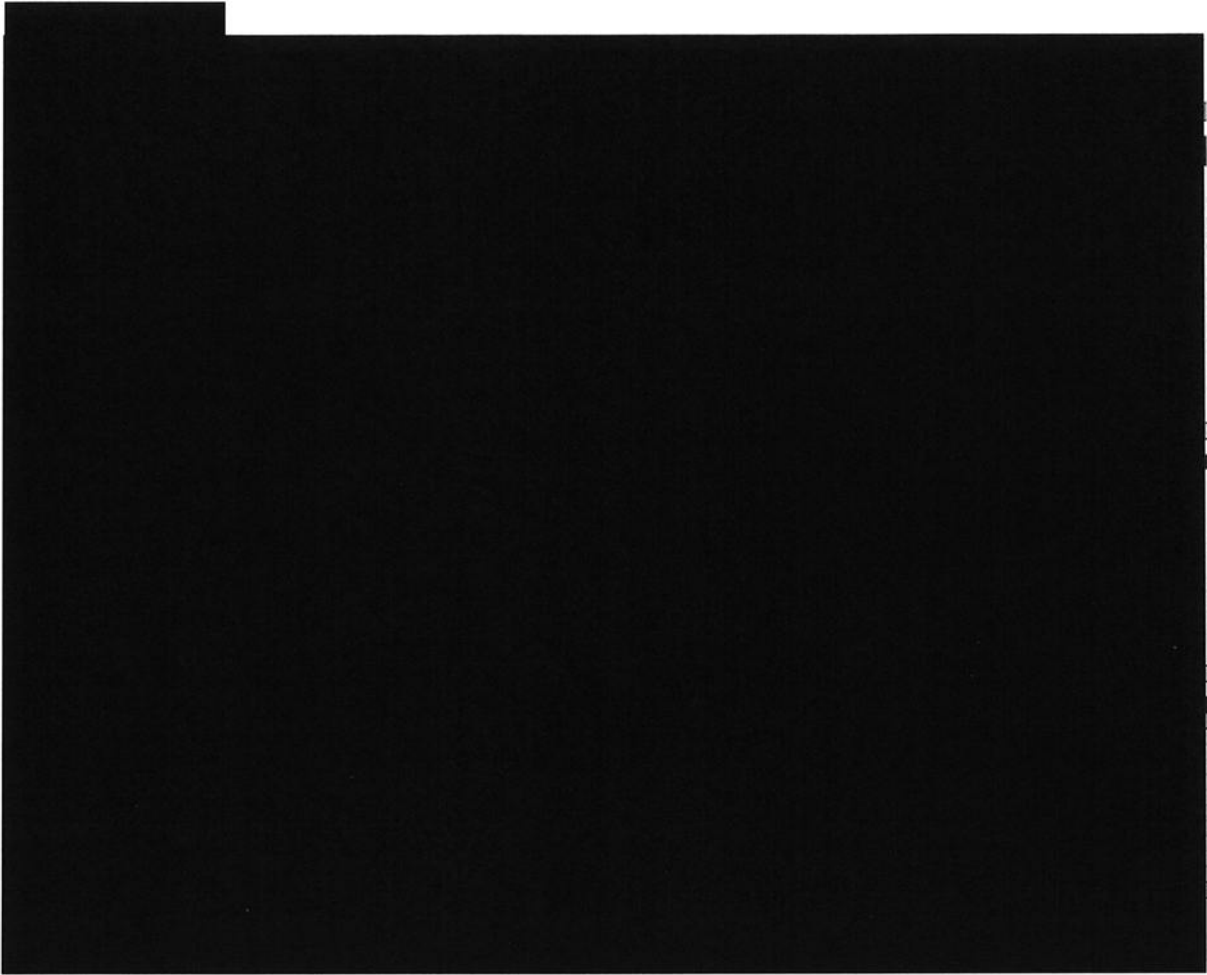
Bovenstaande verschillen en faseringsinvloeden leiden tot een gewijzigd (positief) projectresultaat. De toegenomen kosten hebben een negatief financieel effect, maar door de correctie op de tussentijdse winstneming verbetert het financiële resultaat op eind- en contante waarde. Op eindwaarde bedraagt het resultaat nu circa € 4,0 miljoen. Op contante waarde per 1 januari 2023 bedraagt het resultaat nu circa € 3,7 miljoen.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



12. Markt 10

De grondexploitatie Markt 10 betreft de ontwikkeling van twee woontorens, één toren gelegen aan de Markt en één aan de Frankrijklaan en een gedeelte van de openbare ruimte. Naast de grondexploitatie maakt ook de realisatie van een openbare parkeergarage en de verdere inrichting van de openbare ruimte onderdeel uit van het totale project waarvoor een marktender is uitgeschreven. De parkeergarage en de inrichting van de Markt vallen buiten de scope van de grondexploitatie Markt 10 ([Raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Markt 10 e.o.](#))

Voortgang

Het jaar 2022 heeft in het teken gestaan van de evaluatie van het project als gevolg van het niet kunnen gunnen van het project aan een marktpartij. Hierover heeft ook reflectie met de gemeenteraad plaatsgevonden. De kosten betrekking hebbende op de evaluatie zijn afgeboekt (aangekondigd in het tweede tussenbericht).

Er is een projectopdracht gemaakt voor een hernieuwde haalbaarheidsfase en hiervoor is door de gemeenteraad in november een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De gemaakte kosten in 2022 zijn planontwikkelingskosten in kader van diverse rapportages en het opstarten van de haalbaarheidsfase. Daarnaast is er een 2021 een verkennend onderzoek verricht naar bestaande kabels en leiding waarvan de kosten in 2022 zijn verantwoord. Gezien de onzekerheid over het totale programma zijn de grondopbrengsten niet geïndexeerd.

De herziening van de grondexploitatie geschiedt nog op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten (tenderfase). In 2023 wordt de hernieuwde haalbaarheidsfase afgerond waarbij de nieuwe uitgangspunten en de geactualiseerde grondexploitatie te besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Als gevolg van de hernieuwde haalbaarheidsfase verwachten we 1 jaar vertraging in de realisatie. Naar huidige inzichten verwachten we de grond voor de beide torens in 2026 te kunnen verkopen aan een ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is een onherroepelijke bouwvergunning. De bouwtijd, mede als gevolg van de aanwezigheid van de slechtvalk is nog gezien op 3 jaar. Hierop is de fasering van de kosten en opbrengsten gebaseerd. Naar huidige inzichten kan de grondexploitatie eind 2029 afgerond worden.

Tussentijdse winstneming

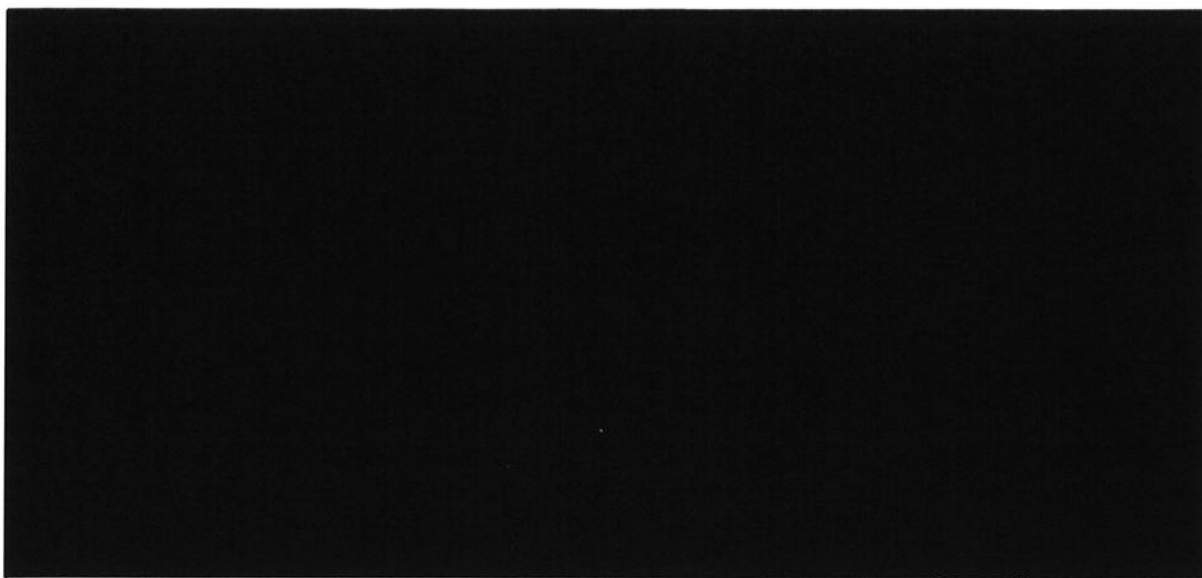
Niet van toepassing

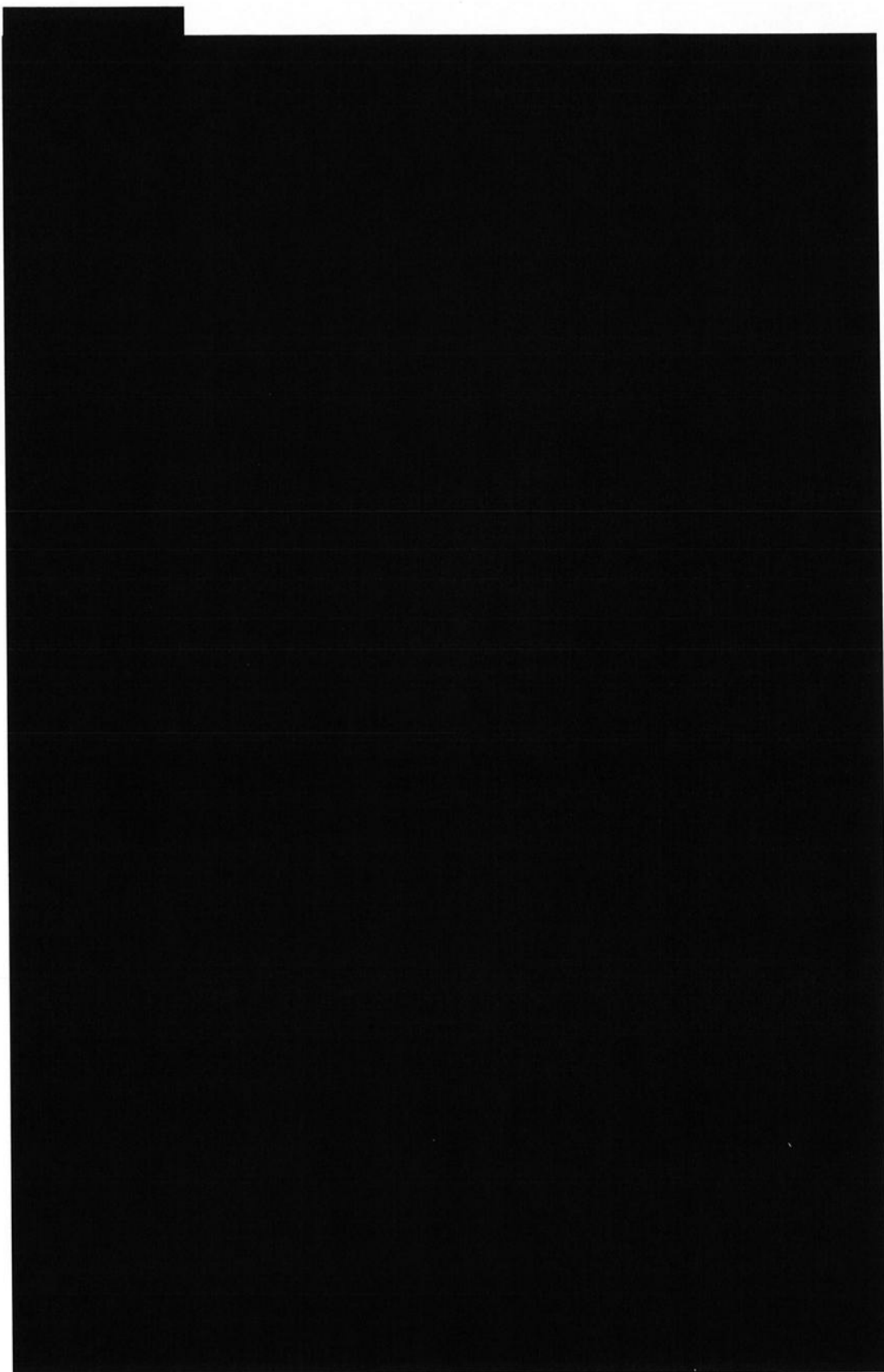
Verschillenverklaring

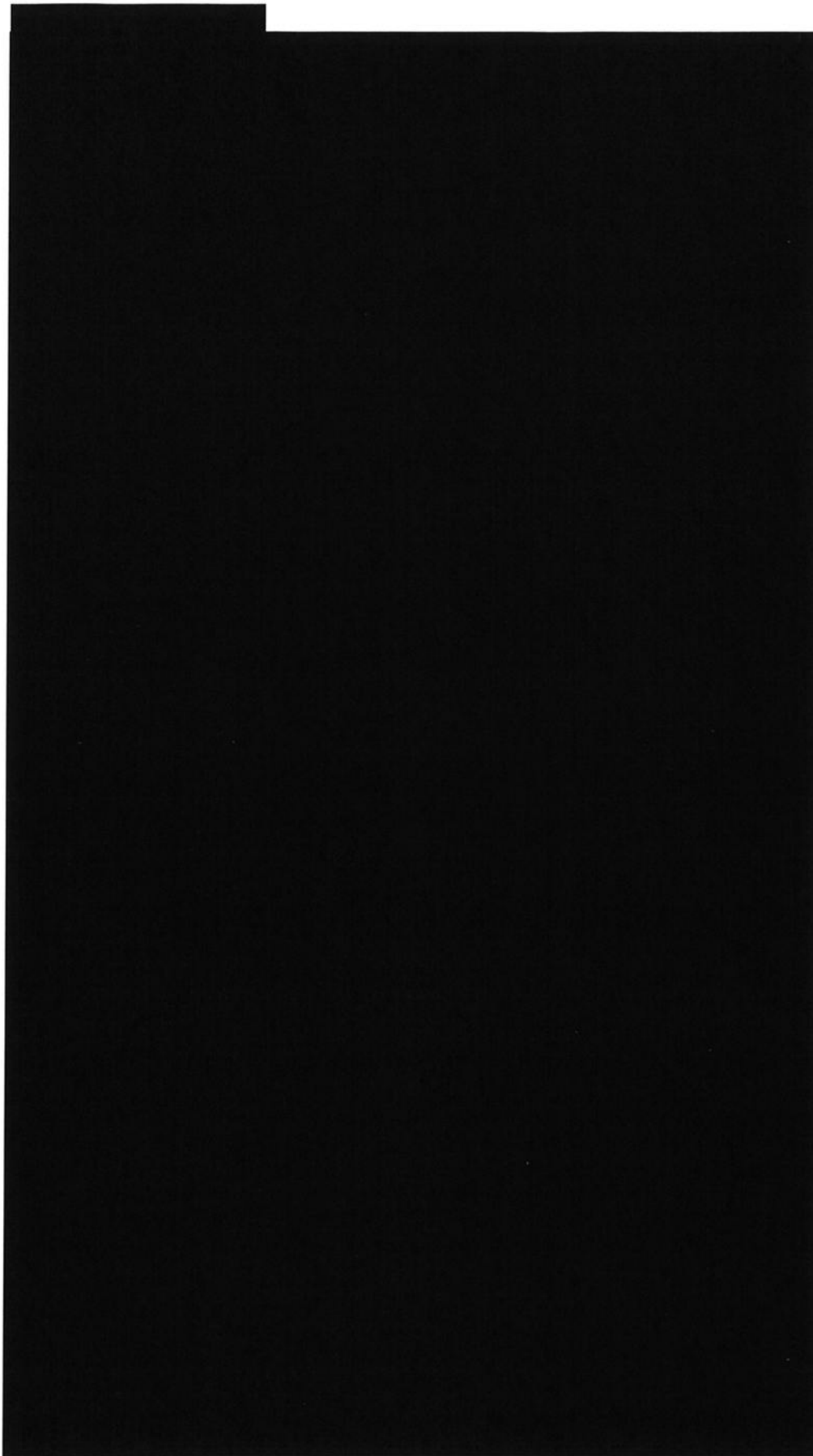
De civieltechnische kosten en plankosten zijn als gevolg van kostenstijging geïndexeerd. Als gevolg van de langere looptijd van het project en indexering worden de plankosten circa € 250.000,- hoger geschat dan in de huidige grondexploitatie. Kosten vooral het gevolg van het opnieuw doorlopen van de haalbaarheidsfase van het project.

Het resultaat van de grondexploitatie op basis van de gehanteerde uitgangspunten bedraagt ca. € 1,0 miljoen (NCW 1 januari 2023). Dit is een verslechtering ten opzichte van het resultaat NCW 1 januari 2022 (€ 1,9 miljoen) van ongeveer € 0,9 miljoen.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2020	
Planvorming	Eind:	2029	
<div></div>			
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		6.490 m2	
Te handhaven		0 m2	
Netto plangebied		6.490 m2	
Uitgeefbaar		14,5%	2.157 m2
Verharding		85,5%	3.165 m2
Groen		1.168 m2	
Water		m2	
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur koop	100 st	
	Middeldure huur	50 st	
	Dure huur	42 st	
	Totaal	192 st	
Commercieel		3200 m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo







13. Oosterheem

13.1 Oosterheem totaal

Het project Oosterheem betreft de realisatie van de laatste grootschalige uitbreidingswijk van Zoetermeer. Het overgrote deel van het project is inmiddels afgerond. Een aantal deelgebieden is in uitvoering, andere zijn in voorbereiding en sommige locaties zijn her-ontwikkeld van bedrijfsterrein naar woningbouw.

De "grote" grondexploitatie Oosterheem is administratief verdeeld naar de losse grondexploitaties voor de plannen die nog in ontwikkeling zijn. Het doel van deze onderverdeling is om de (financiële) sturing te verbeteren en om eventuele mutaties eenvoudiger en transparanter te maken. Formeel is sprake van de grondexploitatie Oosterheem, maar de verantwoording vindt op deelgebiedniveau plaats.

Voortgang

Onder de paragrafen 12.2 tot en met 12.8 wordt per deelgebied de voortgang vermeld.

Besluitvorming

Na de vaststelling van de grondexploitatie bij de MPG 2022, zijn door de raad geen besluiten genomen die hebben geleid tot wijzigingen in de grondexploitatie.

De grondexploitatie is geactualiseerd naar prijspeildatum 1 januari 2023. Het project is binnen de huidige kaders en met de onder de 'Verschillenverklaring' benoemde aanpassingen uitvoerbaar.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2022 € 2,6 miljoen aan winst genomen. Hiernaast is door bijstelling van de risico's na het MPG 2022 voor het jaar 2021 € 1 miljoen een extra winstuitname gedaan. Deze winsten zijn als kostenpost opgenomen in de diverse deelgrondexploitaties, naar rato van oppervlakte plangebied. Dit kan ertoe leiden dat sommige deelexploitaties een negatief resultaat laten zien, omdat de winstneming niet gekoppeld is aan het resultaat van de deelexploitatie, maar gebaseerd op oppervlakte plangebied. Overall is de grondexploitatie Oosterheem echter positief, waardoor er geen verliesvoorziening hoeft te worden gevormd voor deze negatieve deelexploitaties. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstneming nu circa € 71,1 miljoen.

Verschillenverklaring

Het resultaat op de grondexploitatie voor winstneming is verbeterd. De voortschrijdende realisatie betekent ook dat er weer winst kan worden genomen. Deze winstneming zorgt ervoor dat het resultaat minder positief wordt.

Het nominale resultaat van de grondexploitatie MPG 2023 na de winstneming van € 3,6 miljoen bedraagt € 6,2 miljoen positief en is € 3,1 miljoen negatiever ten opzichte van de grondexploitatie Oosterheem na vaststelling van de MPG 2022. Op eindwaarde is het positieve resultaat € 6,3 miljoen; een nadelig verschil van € 3,9 miljoen met vorig jaar. Netto contant gemaakt is het saldo per 1 januari 2023 € 5,6 miljoen positief daar waar het vorig jaar per 1 januari 2022 € 8,9 miljoen bedroeg, een bijstelling naar beneden van € 3,3 miljoen.

Omdat de kosten per saldo zijn toegenomen met € 0,7 miljoen (nominaal) en de opbrengsten met € 1,2 miljoen (nominaal), is er sprake van een verbetering van het resultaat. Daarentegen is € 3,6 miljoen winst toegevoegd aan de reserve.

De boekwaarde is per saldo afgenomen; er zijn meer opbrengsten gerealiseerd (€ 18,9 miljoen) dan kosten gemaakt (€ 5,6 miljoen) in 2022. Het boekwaardesaldo bedraagt per 31 december 2022 € 1,7 miljoen.

Grote verschillen worden hieronder toegelicht.

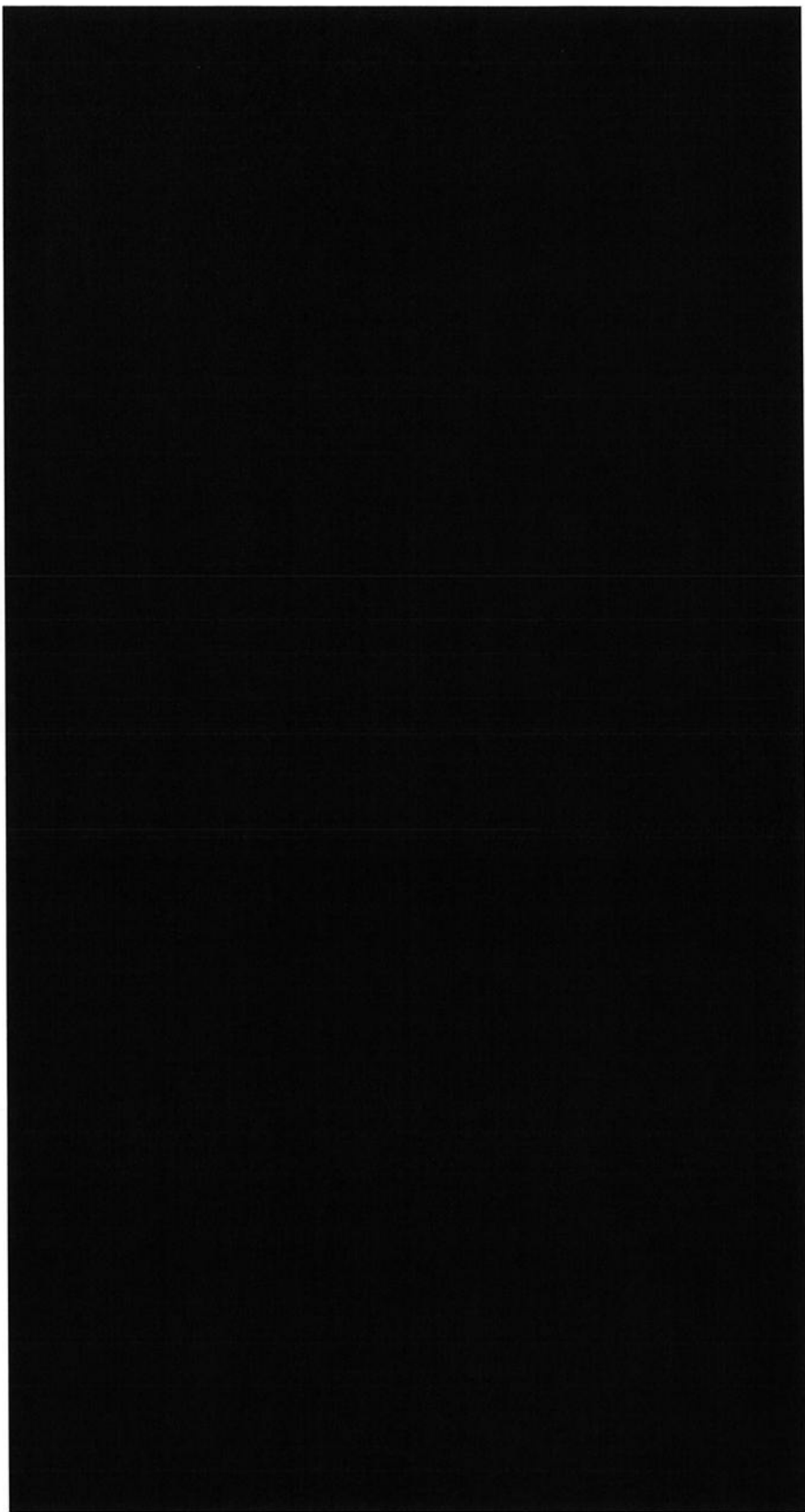
De plankosten zijn door het bijramen van plankosten voor de afwikkeling van de schadevergoedingen bij Parkeiland en indexatie gestegen met € 0,09 miljoen. De gemaakte plankosten voor 2022 vielen binnen de raming.

STATUS	LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	1995
Uitvoering	Eind:	2028
RUIMTEGEBRUIK		
Bruto plangebied		3.564.000 m2
Te handhaven		239.000 m2
Netto plangebied		3.325.000 m2
Uitgeefbaar	49,4%	1.642.000 m2
Verharding	25,4%	846.000 m2
Groen	19,6%	653.000 m2
Water	5,5%	184.000 m2
PROGRAMMA		
Woningbouw	Vrije kavels	0,4% 40 st
	Duur	32,0% 2.934 st
	Middelduur	37,1% 3.402 st
	Sociaal	30,4% 2.783 st
	Totaal	9.159 st
Commercieel		27.220 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		54.940 m2 bvo
Kantoren	--	m2 bvo
Bedrijven		199.070 m2 bvo

De opbrengsten uit gronduitgifte voor woningbouw (en exploitatiebijdragen) nemen met € 1,1 miljoen toe ondanks een naar beneden bijgestelde indexatie voor 2022 t/m 2025. Noordrand heeft in de opbrengstenstijging het grootste aandeel met een stijging van de gerealiseerde opbrengsten van € 1,18 miljoen. Voor Sara Lydiahoeve zijn de opbrengsten getaxeerd en € 0,05 miljoen hoger dan geraamd.

Ook de uitgifte voor bedrijven levert een voordeel op voor de grondexploitatie. Diverse reserveringen van kavels worden gedaan voor hogere grondprijzen dan in de grondexploitatie opgenomen. Ook de uiteindelijke verkopen zijn daardoor gunstiger. De raming voor de uitgifte aan bedrijven neemt hierdoor toe met € 0,17 miljoen.

Risiko's



13.2 Deelgebied Woningbouw SOK

Onder dit deelgebied vallen de Noordrand (Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan) en Sumatra. De Noordrand wordt onder de werking van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de VOF Oosterheem gerealiseerd. In 2020 is met de VOF overeengekomen dat wordt toegewerkt naar een afronding van de SOK. Dit betekent dat Sumatra niet per definitie meer door de VOF wordt ontwikkeld, maar dat de gemeente vrij is in de keuze voor een ontwikkelaar.

De Noordrand bestaat uit drie velden die door twee ontwikkelaars die deel uitmaken van de VOF worden gerealiseerd. Het totaal aantal woningen is 210.

De grondopbrengst van de velden is geheel gerealiseerd. De totale grondopbrengst van de velden is € 1,18 miljoen hoger dan verwacht door indexatie en stijging van de VON-prijzen.

In 2024 en 2025 kunnen de afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken plaatsvinden.

Ten laste van deze deelgrondexploitatie is € 0,7 miljoen winst genomen. Hiermee heeft deze deelgrondexploitatie een eindwaardesaldo van € 7,9 miljoen positief, wat een verbetering is van 0,5 miljoen ten opzichte van de met de MPG 2022 vastgestelde deelgrondexploitatie.

In een reststrook aan de Sumatra is op basis van het bestemmingsplan de bouw van maximaal 16 woningen mogelijk. Dit gebied is in het kader van de prioritering van projecten on hold gezet. De uitgifte staat gepland in 2024. In 2022 zijn geen plankosten gemaakt. De grondwaarde is conform de intern vastgestelde indices geïndexeerd, waardoor rekening wordt gehouden met een hogere grondopbrengst. Een deel van de winst van Oosterheem is toegerekend aan deze deelgrondexploitatie. Hierdoor verslechtert het saldo ten opzichte met de MPG 2022 met € 0,2 miljoen op eindwaarde. Het verwachte resultaat bedraagt na winstneming € 0,07 miljoen negatief.

13.3 Deelgebied Woningbouw niet SOK

De T-strook Noord (Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan) en de laatste kavel aan de Willem Dreeslaan vallen onder dit deelgebied. Deze locaties hebben inmiddels een woonbestemming. De woningbouw wordt niet ontwikkeld onder de werking van de SOK met de VOF Oosterheem, maar met een andere marktpartij.

Aan de Willem Dreeslaan worden 49 huurappartementen en 150 m² commerciële ruimte in de plint en bijbehorende parkeerplaatsen gebouwd. In 2021 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden en is de grond verkocht. In 2022 is er gebouwd. Begin 2023 wordt de beperkte openbare ruimte woonrijp gemaakt. Er zijn binnen de raming kosten gemaakt aan het bouwrijp maken van het perceel. Ook de plankosten blijven binnen de raming. De nog te maken kosten zijn geïndexeerd en er is € 0,1 miljoen winst toegerekend aan deze deelgrondexploitatie. Ten opzichte van de deelgrondexploitatie die met de MPG 2022 is vastgesteld, is er daarom sprake van een verslechtering van het resultaat met € 0,1 miljoen. Het eindwaardesaldo bedraagt dan ook € 0,6 miljoen negatief per 31 december 2028.

Voor de Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan zijn 50 eengezinswoningen en 116 appartementen gepland (44 koop en 72 huur). De koop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. Aan winstneming is ca. € 0,6 miljoen toegekend.

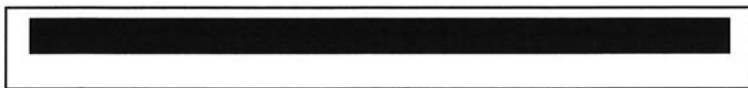
De vergunning voor de eerste fase van 69 woningen is verleend en de woningen zijn 2022 in de verkoop gegaan. Er loopt nog een procedure bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan. De grondoverdracht vindt naar verwachting plaats in de periode 2023 tot en met 2025. De eerste woningen zullen waarschijnlijk in 2024 worden opgeleverd. Door winstneming verslechtert de eindwaarde ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie (MPG 2022) naar € 1,5 miljoen positief.

13.4 Deelgebied woningbouw vlek A en C

De deelgebieden Parkeiland, Waterzicht en Gooimeer maken hier deel van uit. Deze woningbouwgebieden zijn volledig uitgegeven en hier worden de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken uitgevoerd.

Na oplevering van de woningen in 2022 zal de gemeente de laatste openbare ruimte in Parkeiland (Cyprus) woonrijp maken. In 2022 zijn voornamelijk plankosten gemaakt door de gerechtelijke procedure. De gemeente is, in de uitspraak in hoger beroep op de schadeclaim die is ingesteld door een aantal omwonenden, niet in het gelijk gesteld. De gemeente dient de proceskosten te vergoeden. Voor het vervolg worden nog meer juridische kosten verwacht die niet voorzien waren. De verwachte schade-uitkeringen zijn als gevolg van deze uitspraak verhoogd. In totaal zijn daardoor € 0,2 miljoen meer kosten opgenomen.

Voor de overdracht aan Stadsbeheer dienen er nog herstelwerkzaamheden plaats te vinden. De raming van het woonrijp maken is hiervoor met € 0,1 miljoen opgehoogd. Er is € 0,16 miljoen winst aan deze deelgrondexploitatie toegerekend. Het saldo op deze deelgrondexploitatie verslechtert op eindwaarde met € 0,4 miljoen naar € 1,4 miljoen negatief.



In Waterzicht hebben in 2022 vooral werkzaamheden plaatsgevonden (aanleg van een park en groen) voor het woonrijpmaken. Er zijn in 2023 nog restwerkzaamheden voor overdracht aan Stadsbeheer. De genomen winst bedraagt hier € 0,1 miljoen. Het saldo op eindwaarde verslechtert hierdoor met € 0,1 miljoen naar € 0,3 miljoen negatief.

Gooimeer betreft een woonwagenlocatie. Deze is volledig uitgegeven en woonrijp gemaakt. In 2021 zijn de standplaatsen overgedragen aan Stedelijke Ontwikkeling die ze verder exploiteert. Doordat deze deelgrondexploitatie kan worden afgesloten is er geen winst aan toegekend. Het saldo blijft nagenoeg gelijk op € 0,6 miljoen negatief op eindwaarde.

13.5 Deelgebied bedrijventerreinen

Bedrijventerrein Oosterhage maakt deel uit van dit deelgebied, maar ook de uitgifte ten behoeve van de moskee aan de Olof Palmelaan. Ook de bedrijfskavels in Businesspark Oosterheem worden hier verantwoord.

Op bedrijventerrein Oosterhage zijn vijf kavels uitgegeven in 2022 (totaal 32.788 m²), met een totale verkoopopbrengst van € 8,1 miljoen. Dit is een kavel minder dan werd verwacht voor 2022. De grondprijs waarvoor is verkocht, is € 0,16 miljoen meer dan de in de grondexploitatie opgenomen bedragen.

In 2022 zijn nauwelijks werkzaamheden verricht aan het openbaar gebied. Het woonrijp maken gebeurt pas op het moment dat de percelen hieraan grotendeels bebouwd zijn.

De plankosten zijn ruim binnen de geraamde kosten voor 2022 gebleven. Oorzaken zijn dat er nauwelijks civieltechnische werkzaamheden zijn verricht. De toegerekende winst bedraagt € 1,6 miljoen.

Het eindwaardesaldo verslechtert voor deze deelgrondexploitatie met € 2,2 miljoen naar € 0,8 miljoen positief, grotendeels veroorzaakt door indexering van de kosten en de winstneming.

Voor de moskee is het bestemmingsplan onherroepelijk en is de grond begin 2022 bouwrijp gemaakt. De grondoverdracht heeft plaatsgevonden in 2022. De kosten zijn onderhevig aan inflatie.

De winstneming over 2022 bedraagt voor deze locatie € 0,03 miljoen. De deelgrondexploitatie wordt op eindwaarde € 0,51 miljoen negatief, een verslechtering van € 0,05 miljoen.

13.6 Deelgebied Sara Lydiahoeve

Op grond van het bestemmingsplan zijn hier maximaal negen woningen mogelijk. Dit plan heeft vertraging opgelopen door wisseling van personele inzet. De verkoop door de gemeente van vrije kavels kan starten in 2023. Dit betekent een vertraging ten opzichte van de vorige MPG. Mogelijk dat in 2024 de eerste leveringen zullen plaatsvinden, gezien de grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod van kavels in de gemeente. Na realisatie van de woningen (afhankelijk van de snelheid van verkoop, naar verwachting uiterlijk 2026) wordt de beperkte openbare ruimte woonrijp gemaakt. Taxatie in 2022 heeft geleid tot een marktconforme prijsstelling voor deze vrije kavels en is verwerkt in de grondexploitatie met een hogere grondopbrengst van circa € 0,05 miljoen. De winstneming bedraagt € 0,1 miljoen. Het verschil met de vorige grondexploitatie bedraagt € 0,6 miljoen negatiever op eindwaarde en bedraagt nu € 1,2 miljoen positief, grotendeels veroorzaakt door indexering van de kosten en de winstneming.

13.7 Deelgebieden Martin Luther Kinglaan en Zwetstroom

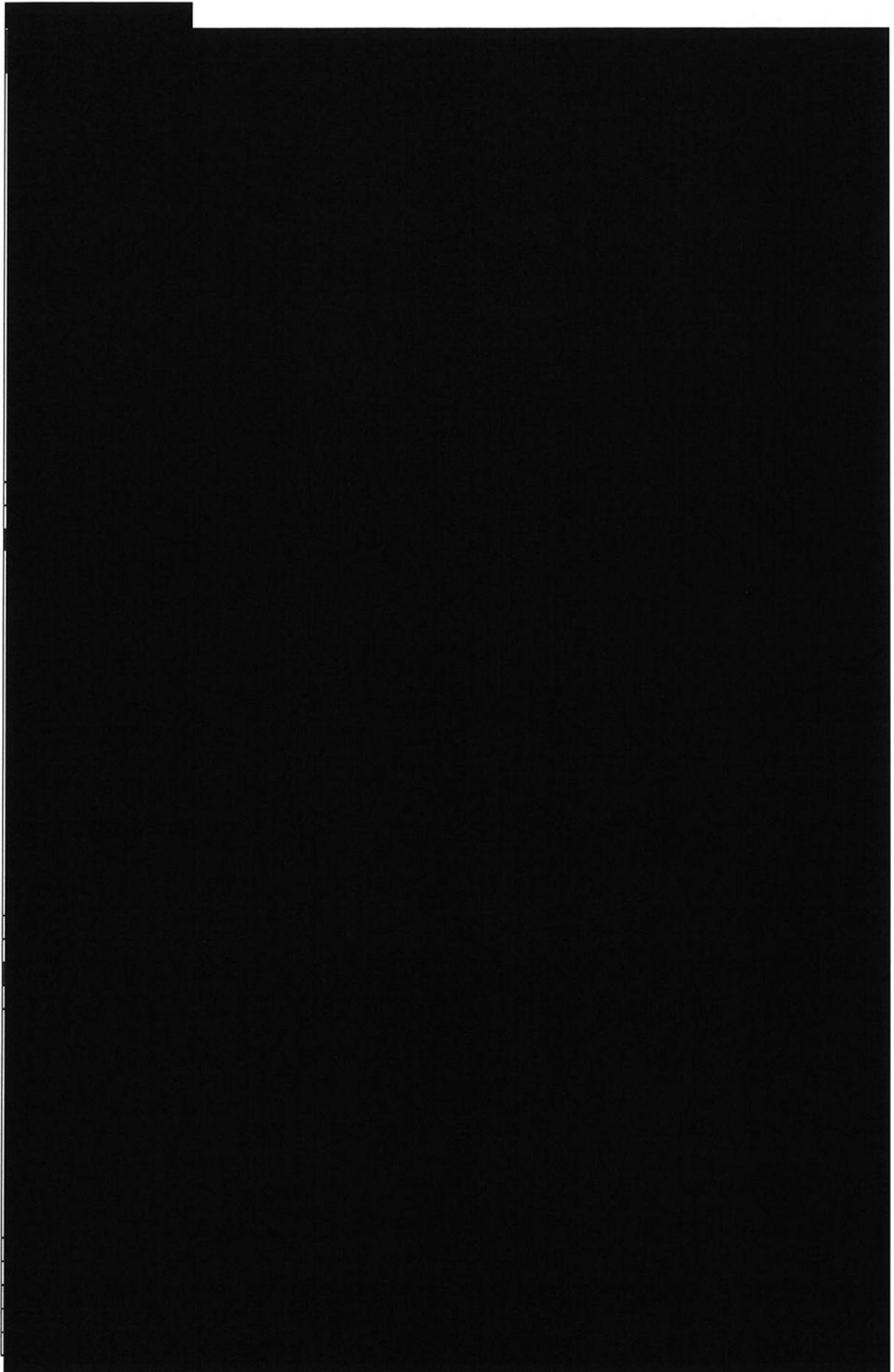
Er zijn in 2022 voornamelijk plankosten gemaakt. De resterende plankosten zijn waarschijnlijk voldoende als er zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen. Voor dit gebied is de toegerekende winst € 0,4 miljoen. Dit leidt uiteindelijk tot een eindwaardesaldo voor deze deelgrondexploitatie van € 1,2 miljoen negatief, ca. € 0,4 miljoen negatiever dan bij de laatste MPG.

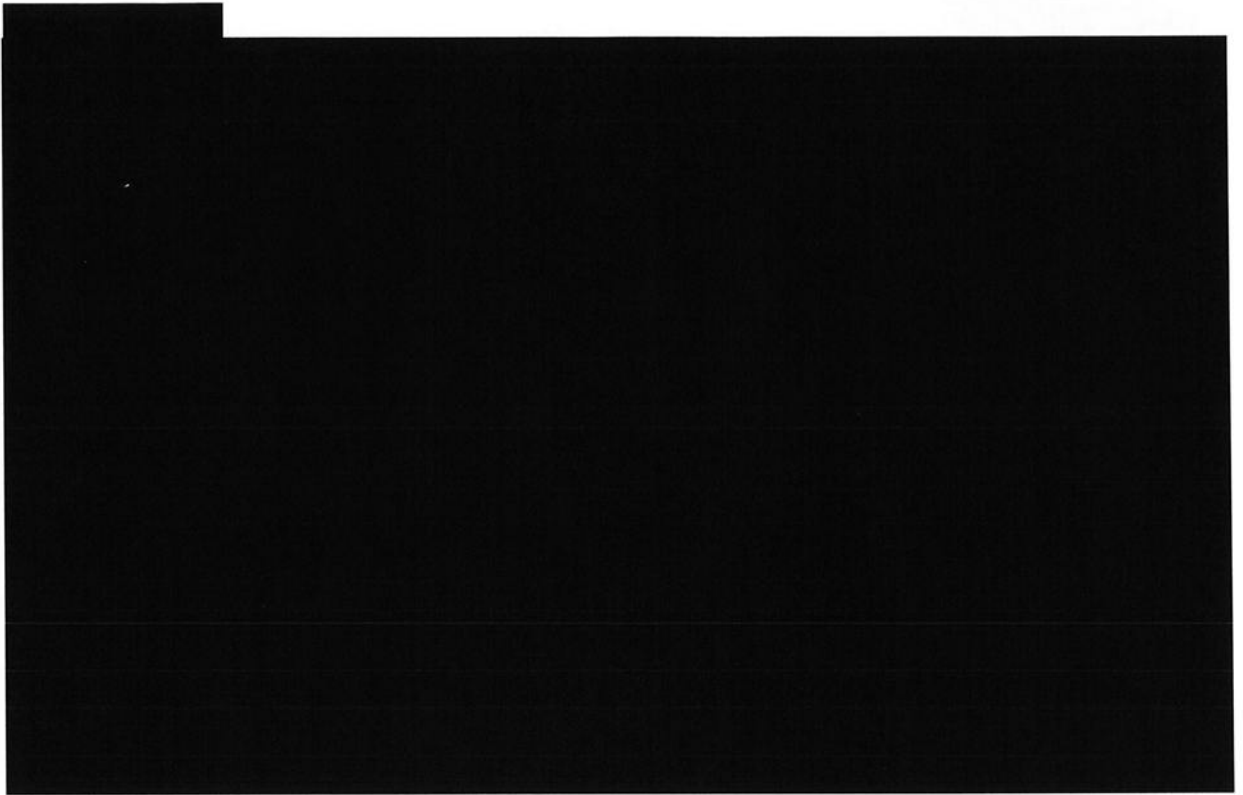
Op de woonwagenlocatie Zwetstroom worden nog drie standplaatsen uitgegeven, naast de bestaande drie standplaatsen. De plaatsen zullen gerealiseerd worden, wanneer de werkzaamheden aan de woonwagenlocatie aan de Bleiswijkseweg zijn afgerond. Per saldo blijft deze deelgrondexploitatie op eindwaarde € 0,3 miljoen negatief.

13.8 Deelgebied Javalaan

Op deze locatie staat een tijdelijke school. Wanneer bekend is dat de school niet meer benodigd is, kan de planvorming starten voor een alternatieve invulling. Er rust een gemengde bestemming op. Er is voor € 0,06 miljoen aan winst genomen op deze locatie. Het eindwaardesaldo verslechtert hierdoor iets naar € 0,18 miljoen negatief (dit was € 0,13 miljoen negatief).







14. Palenstein - Herstructurering

De grondexploitatie Herstructurering bestaat uit een aantal vlekken. Deze vlekken komen grotendeels overeen met de woningbouwprojecten. Aangezien het gebied ruimtelijk zeer verweven is én de ontwikkelingen per vlek veel gelijkenis hebben, zijn de vlekken samengevoegd in één grondexploitatie.

In 2020 is er een 2^e Allonge overeengekomen met de partners (woningbouwcorporaties) die actief zijn in de wijk. In de 2^e Allonge zijn afspraken vastgelegd over de realisatie van een omvangrijker programma (optimalisatie woningbouw). Deze aanvullende afspraken zien op de vlekken C, D en G. In 2022 zijn de afspraken over Vlek D in de ondertekende Realisatieovereenkomst vastgelegd tussen gemeente en ontwikkelende woningbouwcorporatie.

De stuurgroep Palenstein (gemeente en woningbouwcorporaties) heeft eind december een geactualiseerde planning vastgesteld.

De herstructurering van Palenstein is een complex project. De laatste onderdelen komen nu bij elkaar met de ontwikkeling van Vlek C & D. Hierbij is op te merken dat dit meer inzet, coördinatie en afstemming vergt. Dit heeft geresulteerd in een fors hogere plankosten dan was geraamd in 2022. Voor 2023 is daarom wederom een raming gemaakt van de verwachte plankosten. Dit met de ervaringen uit 2022 levert voor 2023 ook fors hogere plankosten.

Hieronder zal per vlek worden ingegaan op de recente ontwikkelingen en voortgang.

Voortgang

Vlek C (Goeswijn van der Poellaan):

In de 1^e helft van 2022 is vlek C bouwrijp gemaakt en is de bouwrijpe grond overgedragen aan de ontwikkelende woningbouwcorporatie voor de bouw van 120 woningen en parkeerplaatsen. Het bouwprogramma bestaat uit 67 sociale huur appartementen en 53 vrije sector eensgezins-koopwoningen. In 2022 is gestart met de bouw in opdracht van de woningcorporatie. Eind 2023 worden de eerste woningen opgeleverd

De grond is medio 2022 bouwrijp opgeleverd waarbij na overdracht nog extra kosten zijn gemaakt aan verwijdering van een kabel die onbedoeld nog in de grond aanwezig was. De woningbouwcorporatie heeft de gemeente in gebreke gesteld i.v.m. de hierdoor voor de bouw ontstane vertraging. De hieruit volgende claim zal ten laste van de grondexploitatie worden gebracht, wat zorgt voor een groter financieel nadeel op vlek C.

De in 2022 gemaakte plankosten zijn hoger uitgekomen dan in de jaarschijf 2022 geraamd. Dit is onder andere veroorzaakt door de problemen rond de oplevering van de bouwrijpe grond (kabel), wisselingen van projectmedewerkers en het algemene interne capaciteitstekort. Het woonrijp maken van de om de bebouwing liggende openbare ruimte in vlek C zal naar verwachting eind 2023 starten. Na oplevering zullen mogelijk extra tijdelijke maatregelen nodig zijn in verband met de bouwwerkzaamheden in vlek D.

Vlek D (Dirc van de Doortogelaan):

Ondanks een beperkt gemeentelijk eigendom in vlek D is er veel gemeentelijke coördinatie nodig. De versnipperde eigendomssituatie (bestaand en nieuw), een complexe Realisatieovereenkomst, intensievere afstemming met het aanpalende verduurzamingsproject van de woontoren (VVE) wat buiten de scope valt en het algemene interne capaciteitstekort zorgen voor een hoger bedrag aan gemaakte plankosten in 2022 dan vooraf geraamd.

Ook voor 2023 en verder zullen nog plankosten gemaakt worden. Vanwege de voornoemde redenen, maar ook omdat het binnenterrein gemeentelijk (openbaar) eigendom wordt, zullen de plankosten voor 2023 naar verwachting ook hoger zijn dan vooraf geraamd. De uitvoeringskosten betreffen enkele kosten bouwrijp maken (uit te voeren begin 2023) en verder met name kosten woonrijp maken (te realiseren na de bouw van de woningen in 2024). Na realisatie van de woningbouw in deelplan D zal het nieuw centrale plein worden uitgevoerd.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2005	
Planvorming	Eind:	2025	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		124.133 m2	
Te handhaven		m2	
Netto plangebied		124.133 m2	
Uitgeefbaar		0,0%	0 m2
Verharding		0,0%	0 m2
Groen		0,0%	0 m2
Water		0,0%	0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	0 st	
	Duur	0 st	
	Middelduur	217 st	
	Sociaal	255 st	
	Totaal	472 st	
Commercieel		2995 m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk		400 m2 bvo	
Kantoren		300 m2 bvo	
Bedrijven		0 m2 bvo	

Het ontwerp van het centrale plein leidt tot een hogere kostenpost dan eerder voorzien en wordt veroorzaakt doordat het plein uit een groter gebied bestaat en een hoger kwaliteitsniveau heeft dan bij de oorspronkelijke raming was meegenomen.

In vlek D is het nieuwe plein opgenomen als deelproject omdat dit op dit moment een eigen traject doorloopt naast de bouwontwikkeling in vlek D en hierdoor is het mogelijk de kosten voor plein Palenstein specifiek gemonitord kunnen worden. De raming van 2020 is aangepast op oppervlakte en geïndexeerd met 6,1% (volgens parameter MPG 2021) zodat het gereserveerde bedrag markt comfort is.

Vlek E&I (Jan van Beierenlaan):

Afgerond en opgeleverd.

Vlek G (Diederik van Teilingenlaan):

Vlek G is begin 2022 volledig bouwrijp gemaakt en de bouwrijpe grond is opgeleverd aan de ontwikkelende woningbouwcorporatie. Het woonrijp maken is in december 2022 aanbesteed en kan binnen de raming worden uitgevoerd. Dit vindt plaats in 2023 en hierin zijn ook de maatregelen aan het Sandrinapad opgenomen, zoals besloten in de raadsvergadering van december 2021. Conform de Realisatieovereenkomst worden de kosten aan de parkeerhoven verrekend met de woningbouwcorporatie. Door voornamelijk het algemene interne capaciteitstekort is er sprake van een overschrijding op de plankosten voor 2022. De verwachting is wel dat de afronding van vlek G (2023 laatste woonrijp-werkzaamheden) binnen de raming van de plankosten kan plaatsvinden.

Vlek 8 (Singel):

In 2021 is in de centrale as de singel verder uitgegraven ter hoogte van vlek G en C en hierover is een langzaam verkeersbrug gerealiseerd. De woonrijpmaak werkzaamheden worden in 2024 uitgevoerd (aanleg groen en vlonder), nadat de bouw van vlek G & C is afgerond.

Vlek Infra (Van Aalstlaan en Du Meelaan):

Nadat de bouwwerkzaamheden in de aanliggende vlekken C & D zijn afgerond, zullen er enkele reconstructies plaatsvinden aan de Du Meelaan (30 km/h) en herstelwerkzaamheden aan de Van Aalstlaan. Naar verwachting zullen deze werkzaamheden in 2025 plaatsvinden. Dit is later dan oorspronkelijk gepland. Dit is veroorzaakt doordat de uitvoering van deze werkzaamheden afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in de aanliggende vlekken, welke later gestart zijn dan oorspronkelijk gepland.

De oorspronkelijke einddatum van de grondexploitatie was eind 2024. Naar verwachting zal de grondexploitatie herstructurering Palenstein worden afgesloten eind 2025 door vertraging vanwege de complexe uitvoering en afstemming van vlek D.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing

Verschillenverklaring

Hieronder wordt het nominale verschil verklaard:

Algemeen:

Indexatie van de restant kosten bouw- en woonrijp maken: De prijzen zijn gestegen in 2022 met 6% gestegen. Voor komend jaar is er in de raamovereenkomst met de civiele aannemer een indexatie van 11,9% vastgelegd. Ten opzichte van de Grex van vorig jaar betekent dit een verslechtering van het resultaat. Hierdoor is wel meer geld beschikbaar voor de uitvoering.

Bouwrijpmaken (ca €155.000,-):

- De claim in vlek C van 150.000 euro is verwerkt in de Grex
- Resterende werkzaamheden zijn geïndexeerd met prijsstijging van 11,9%.



Woonrijpmaken (ca € 240.000):

- We zijn verder gegaan met de uitwerking van het nieuwe plein. We verwachten in 2023 een Definitief Ontwerp voor het plein. De raming van 2020 is de basis en vervolgens geïndexeerd naar 2023. Dit resulteert op dit moment in een stijging van € 220.000.
- Indexering van resterende werkzaamheden ca € 20.000.

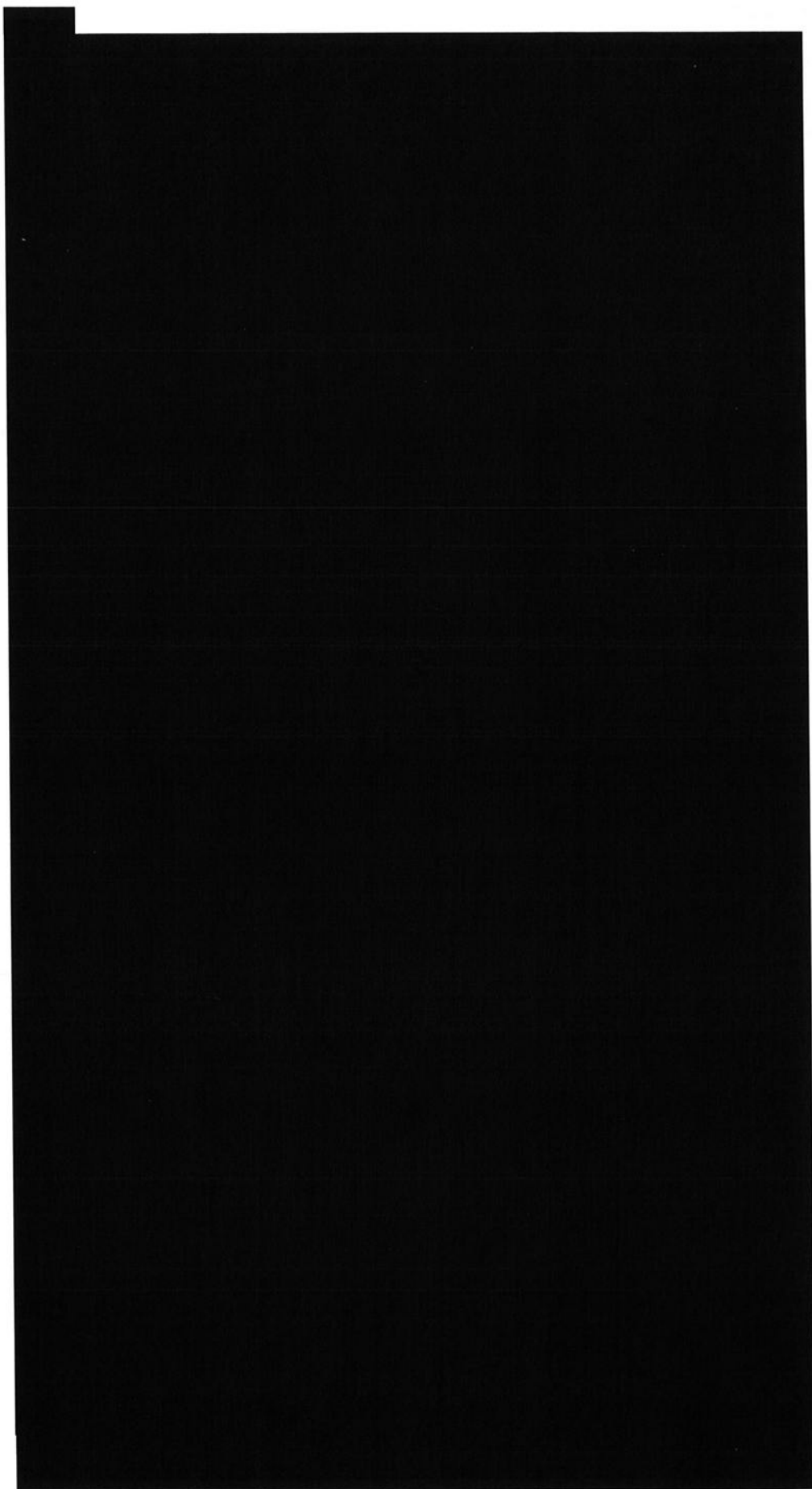
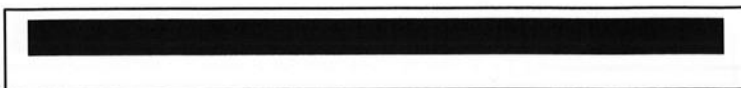
Plankosten:

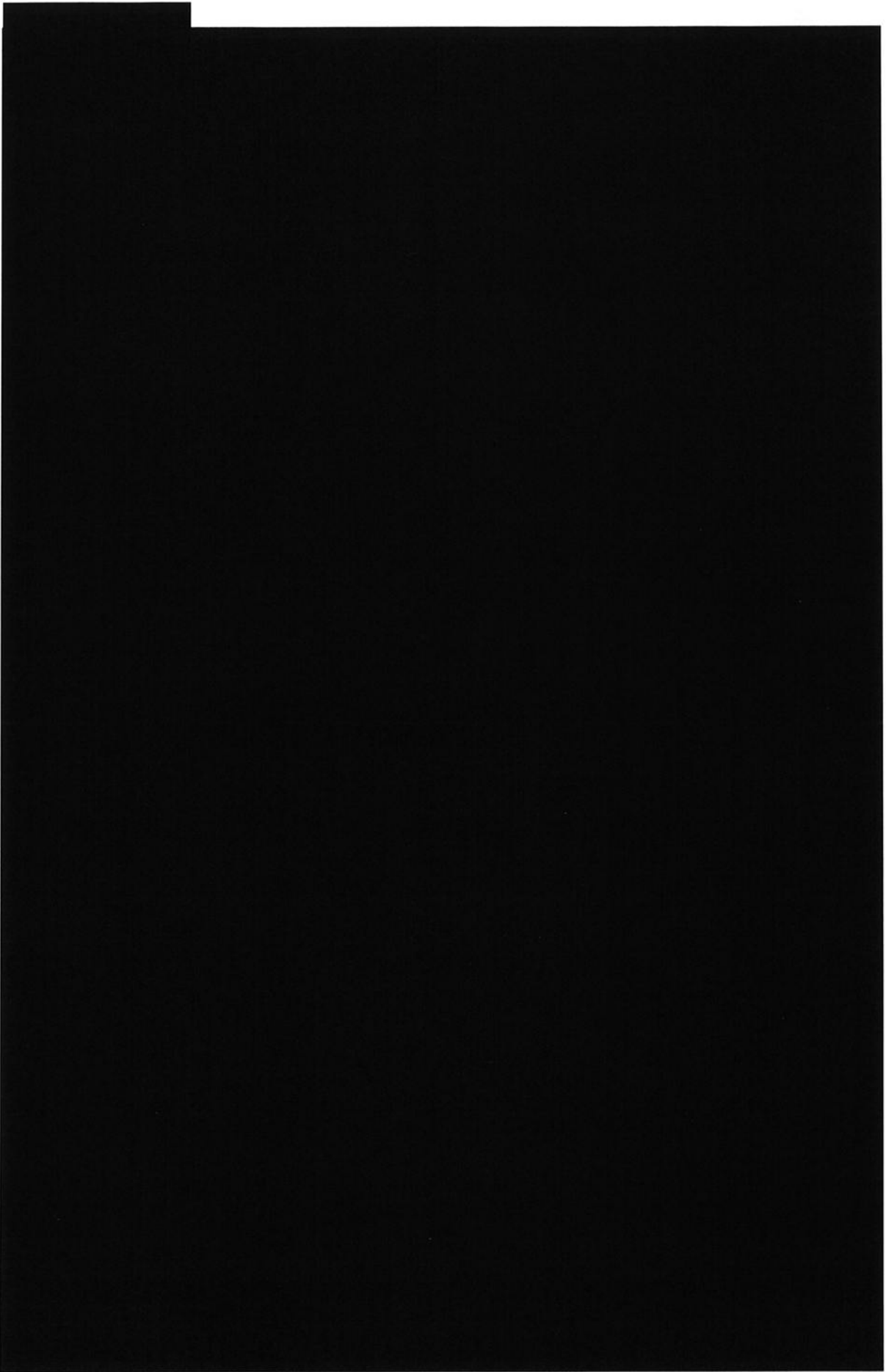
In 2022 zijn er extra plankosten van € 458.000 gemaakt en in 2023 wordt ca € 400.000 aan extra plankosten verwacht als gevolg van:

- Extra kosten externe inhuur door onvoldoende capaciteit binnen de gemeente;
- Extra en intensievere inzet in vlek C voor het verwijderen van de kabel en de afhandeling met de woningbouwcorporatie;
- Extra werkzaamheden en intensievere inzet vanwege de complexiteit van de uitvoering van vlek D.
- Verloop van personeel, meerdere functies zijn in 2022 gewisseld van personeel;

Als gevolg van bovenstaande is het nominale resultaat (zonder rekening te houden met rente en inflatie) verslechterd met € 1,3 miljoen. Op eindwaarde verslechtert het resultaat met circa € 1 miljoen naar € 19,87 miljoen negatief.







[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

15. Palenstein – Tango locatie

De voormalig Tango locatie is in 2016 door de gemeente verworven. In 2018 is er een variantenstudie opgesteld waarin is gekeken naar een nieuwe invulling voor de locatie. Op basis van de variantenstudie is ervoor gekozen om het vastgoed voor een periode van twee jaar te verhuren. Deze huurperiode is in 2021 afgelopen, maar met een jaar verlengd.

Voortgang

In 2021 is besloten het bestaande contract met CIV/MBO een jaar te verlengen tot einde schooljaar 2022. Dit heeft tijd gegeven om met een goed plan te komen voor de toekomst van de Tango. Het gebrek aan ambtelijke capaciteit heeft hierbij parten gespeeld. Hierdoor is het advies om deze grondexploitatie af te sluiten en deze grond als mva op te nemen.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2019	
Planvorming	Eind:	2022	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		2.090 m2	
Te handhaven		2.090 m2	
Netto plangebied		0 m2	
Uitgeefbaar		0,0%	0 m2
Verharding		0,0%	0 m2
Groen		0,0%	0 m2
Water		0,0%	0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	0 st	
	Duur	0 st	
	Middelduur	0 st	
	Sociaal	0 st	
	Totaal	0 st	
Commercieel		0 m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk		0 m2 bvo	
Kantoren		0 m2 bvo	
Bedrijven		0 m2 bvo	

Als de locatie herontwikkeld wordt, waarbij sprake is van transformatie van bestemmen en uitgifte van gronden, kan er een nieuwe grondexploitatie geopend worden.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

Omdat er nog geen besluitvorming is geweest over de toekomst van deze locatie, blijft deze als grondexploitatie actief. Er hebben zich geen significante inhoudelijke veranderingen voorgedaan binnen het project. De verschillen zijn toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden. Op eindwaarde daalt het resultaat met circa € 3.000 naar een bedrag van € 309.000 negatief. Op contante waarde per 1/1/2022 bedraagt het resultaat circa € 303.000 negatief.

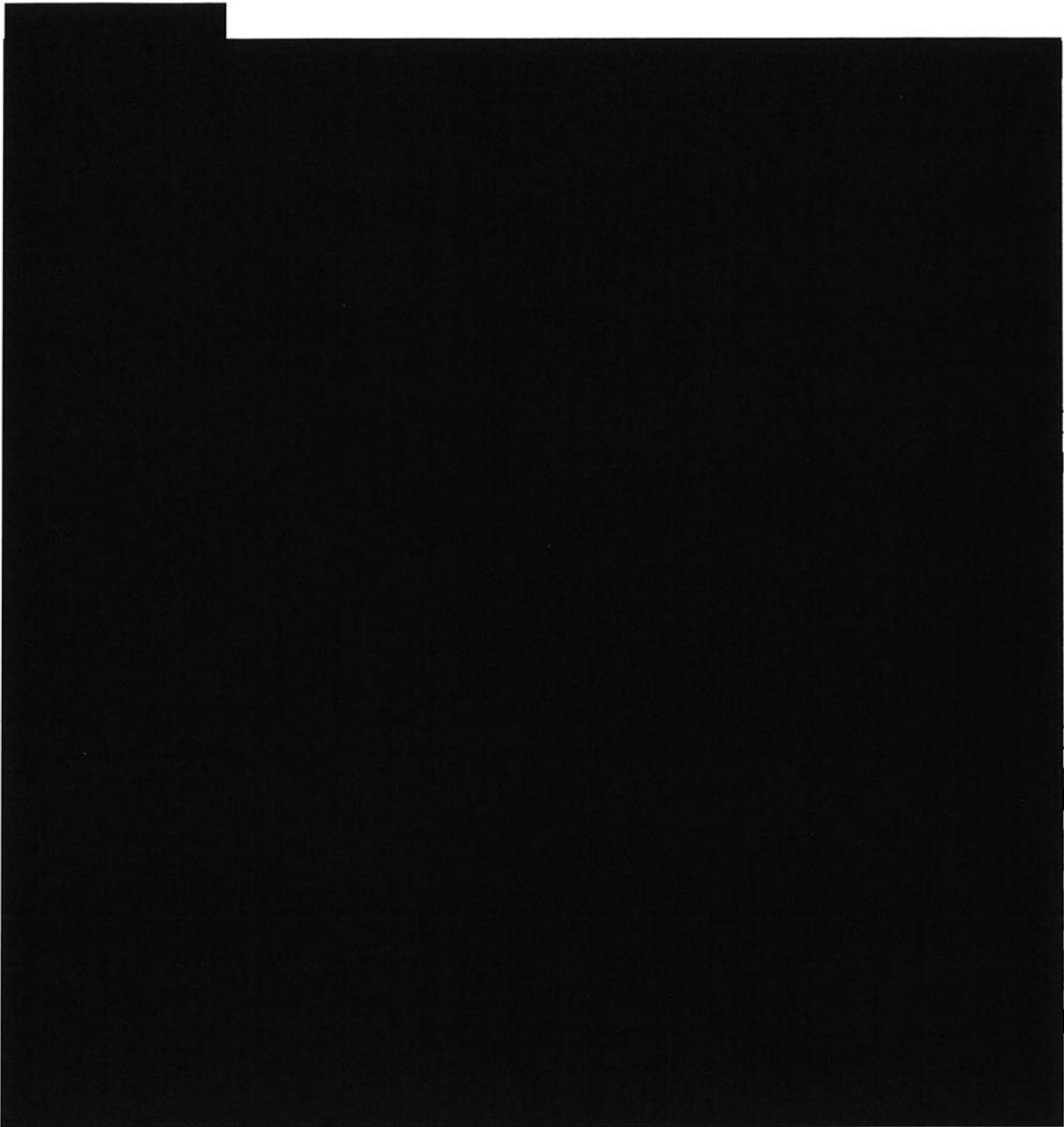
Risico's

N.v.t.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



16. Plataanhout

Het project Plataanhout betreft de ontwikkeling van 27 sociale jongeren- én seniorenappartementen door De Goede Woning. De jongerenwoningen zijn een onderdeel van het raadsbesluit van 30 mei 2016 (raadsbesluit, punt 7) voor de ontwikkeling van 200 jongerenwoningen in Zoetermeer. In oktober 2018 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Plataanhout vastgesteld.

Voortgang

Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken diende het bestemmingsplan voor deze locatie gewijzigd te worden. Het te wijzigen bestemmingsplan is in de tweede helft van 2019 ter inzage gelegd en begin 2020 onherroepelijk vastgesteld.

Eind 2020 is gestart met de voorbereiding voor het bouwrijp maken van de uit te geven gronden. Begin 2021 heeft de grondoverdracht plaatsgevonden en is de bouw gestart. De woningen zijn in 2022 opgeleverd en aansluitend wordt het openbaar gebied ingericht. Die inrichting is niet in 2022 afgerond en loopt dus door in 2023. De grondexploitatie kan om deze reden niet, zoals voorzien eind 2022 worden afgesloten en loopt dus nog een jaar door.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing

Verschillenverklaring

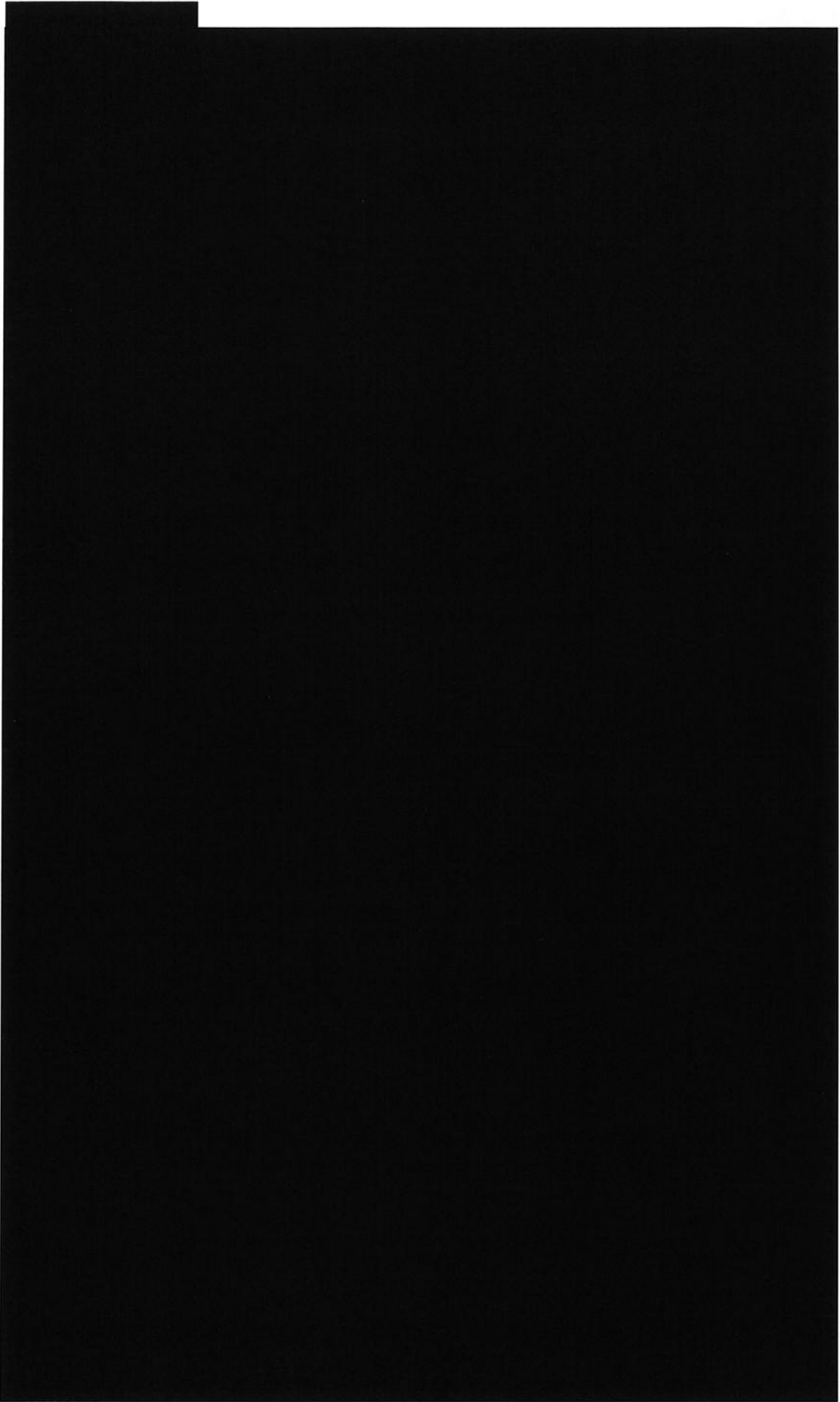
Gebleken is dat het inrichten van het openbaar gebied goedkoper kan worden uitgevoerd dan vorig jaar nog was voorzien. Dit geeft een voordelig verschil op het resultaat. Per saldo is er, ten opzichte van de vorige grondexploitatie een positief verschil van circa € 68.000 op eindwaarde per 31 december 2023.

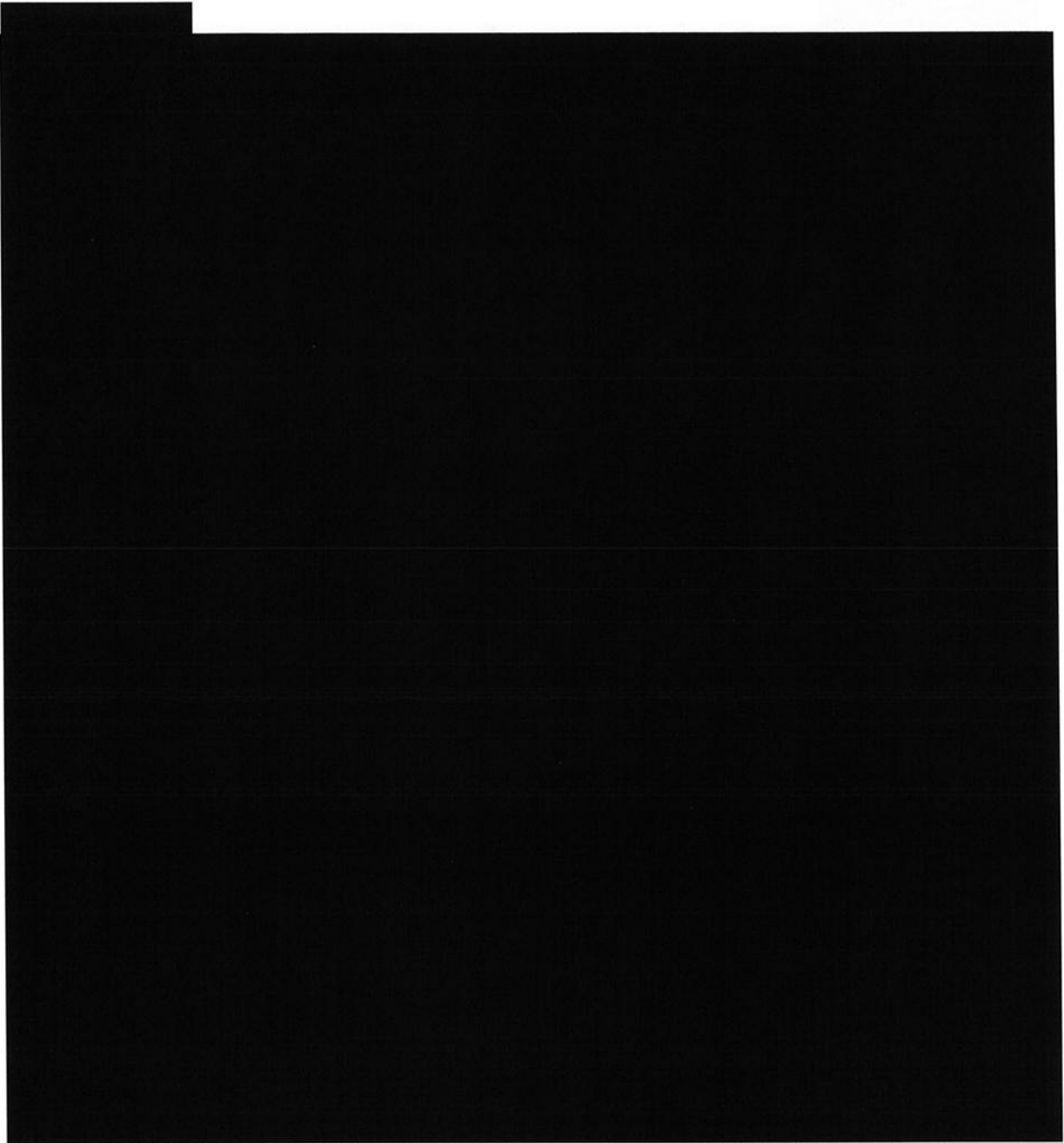
Het project sluit per 1 januari 2023 op een netto contante waarde van circa € 0,14 miljoen negatief per 31 december 2023 op een eindwaarde van € 0,15 miljoen negatief.

Risico's

Voor dit project zijn geen projectspecifieke risico's.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2018	
Uitvoering	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		4.070 m2	
Te handhaven		0 m2	
Netto plangebied		4.070 m2	
Uitgeefbaar		57,2%	2.329 m2
Verharding		7,0%	1.400 m2
Groen		3,5%	341 m2
Water		0 m2	
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal		27 st
	Totaal		27 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo





17. Van Leeuwenhoeklaan

Het project Van Leeuwenhoeklaan bestaat uit enkele deelprojecten die ieder hun eigen planning en ontwikkeling hebben. De samenhang is de gezamenlijke ligging aan de Van Leeuwenhoeklaan en de gezamenlijke grondexploitatie.

Het project bestaat uit bouwplannen voor kantoren en woningen, waarbij het gaat om kwalitatief hoogwaardige en duurzame woonvormen.

Het oostelijke plandeel langs de Bijdorplaan moet nog worden gerealiseerd. Daarna kan de grondexploitatie worden afgesloten. Tevens behoort de in het plangebied gelegen woning aan de Brinkershof 17 tot dit project. Deze woning is verkocht in 2022.

Voortgang

In 2021 is met de projectontwikkelaar een afspraak gemaakt over de hoogte van de grondprijs voor de ontwikkeling van het laatste deelgebied van dit project aan de Bijdorplaan. De verwachting was dat de levering van de grond in de tweede helft van 2022 kon plaatsvinden, maar het plan moest worden aangepast. De levering is verplaatst naar medio 2023. De looptijd van deze grondexploitatie is om deze reden ook met een jaar verlengd tot en met 2025.

De levering van de grond is gekoppeld aan de start van de bouw van de 87 appartementen. Deze woningen zullen worden gerealiseerd in drie blokken van 29 appartementen. Één van de blokken (29 appartementen) zal op de markt komen als (deels) middeldure huur.

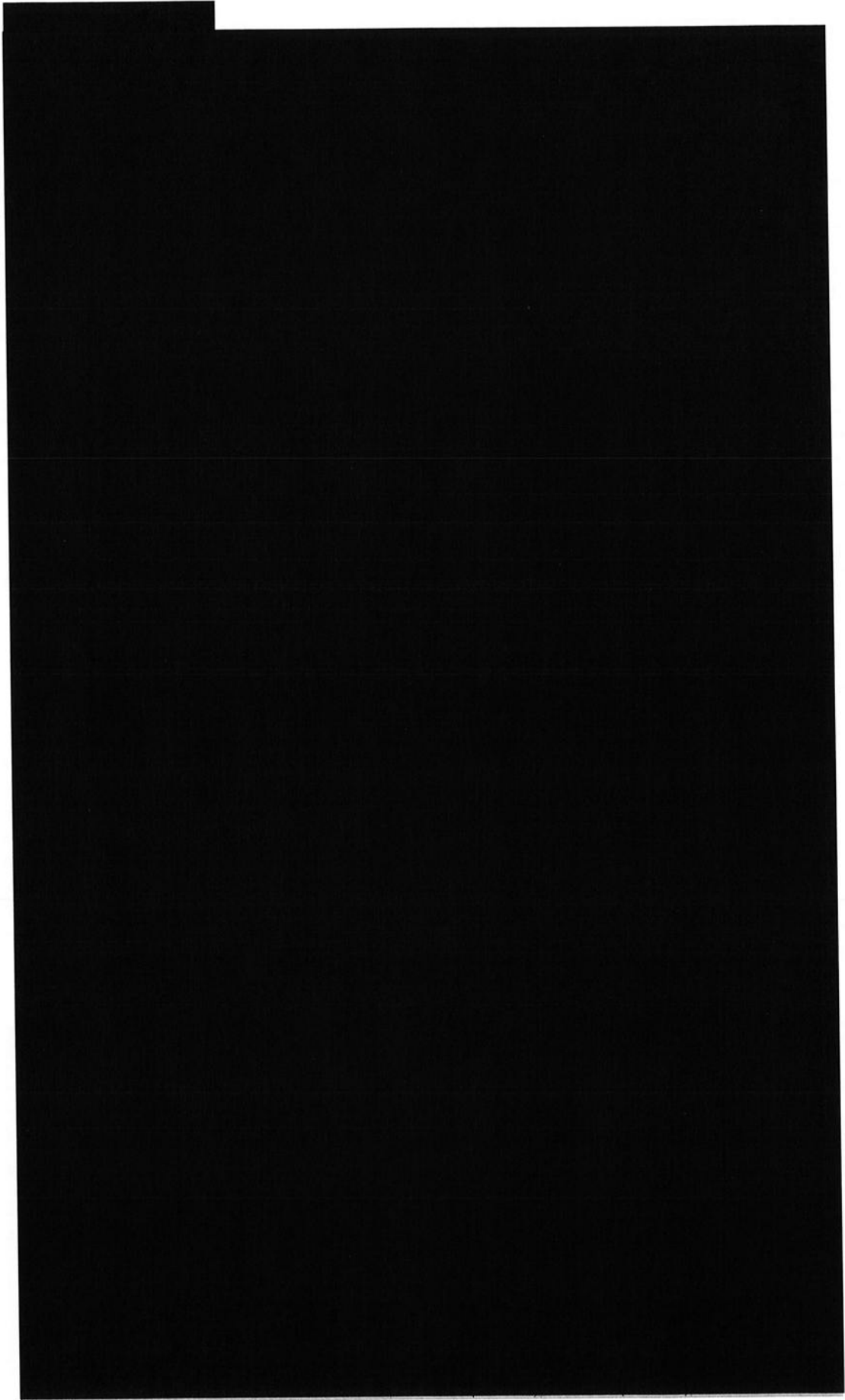
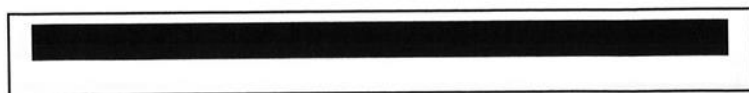
Tussentijdse winstneming

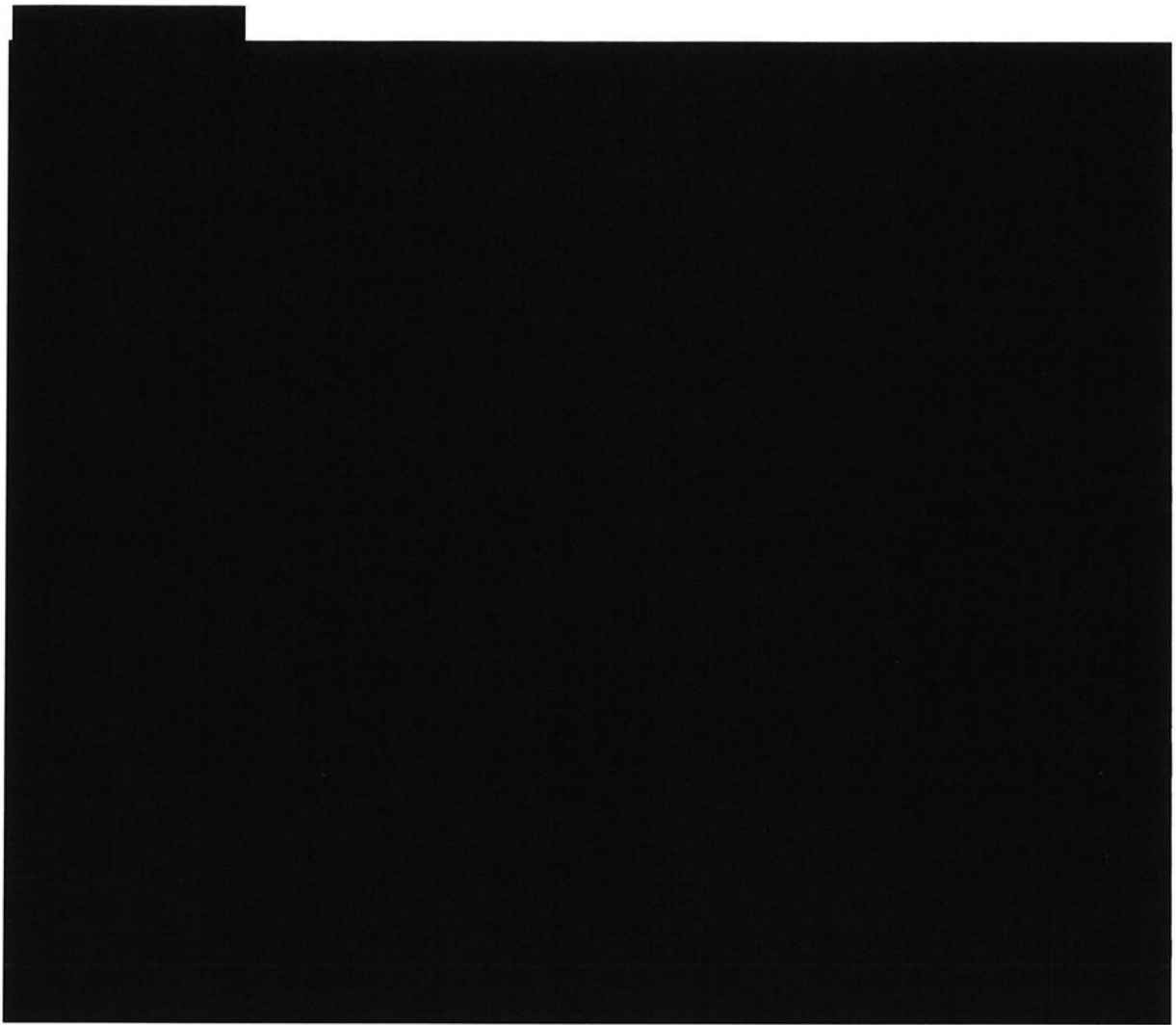
Deze grondexploitatie geeft een winstgevend resultaat. Conform de regels omtrent tussentijdse winstneming kan er circa € 20.000 aan winst in 2022 worden genomen.

Verschillenverklaring

Zowel voor de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, als de nog te maken gemeentelijke plankosten is er sprake van een verhoging van de raming voor de nog te maken kosten. Dit heeft een direct verband met de vertraging die is ontstaan. Hierdoor moeten de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken worden voorzien van een extra jaar met inflatiecorrectie. Een extra exploitatiejaar betekent tevens extra plankosten. Door de latere levering zal ook de verkoopwaarde van de grond extra met inflatie moeten worden gecorrigeerd. Deze inflatie, die is gekoppeld aan het CPI-indexcijfer, was hoog en dekt ruimschoots de extra kosten waarmee vanwege de verlenging van de looptijd rekening mee dient te worden gehouden. Per saldo is er op eindwaarde sprake van een verbetering van het financiële resultaat. Op eindwaarde verbetert het resultaat met circa € 65.000 naar een positief saldo van circa € 0,61 miljoen. Op contante waarde per 1 januari 2023 bedraagt het resultaat nu € 0,58 positief.

STATUS	LOOPTIJD		
Winstgevend	Start:	2009	
Uitvoering	Eind:	2025	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		81.000	m2
Te handhaven		0	m2
Netto plangebied		81.000	m2
Uitgeefbaar	40,7%	33.000	m2
Verharding	24,4%	19.800	m2
Groen	28,0%	22.700	m2
Water	6,8%	5.500	m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		182 st
	Middelduur		93 st
	Sociaal		145 st
	Totaal		420 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk			2.330 m2 bvo
Kantoren			19.875 m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo





18. Voorweg Noord

Het nieuwe plan Voorweg Noord is in maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij dit plan zijn de kaders en uitgangspunten voor de nieuwe grondexploitatie vastgelegd. Dit plan omvat de realisatie van een 12-tal vrije kavels en de verkoop van de bestaande boerderij.

Voortgang

Ten behoeve van dit plan is in 2017 de ruimtelijke procedure gestart voor wijzigen van het bestemmingsplan. In 2020 is het herziene bestemmingsplan Voorweg onherroepelijk vastgesteld. Door andere prioritering is er nog geen projectmanager voor dit project beschikbaar. De huidige verwachting is dat in 2023 de boerderij verkocht gaat worden en gestart gaat worden met het bouwrijp maken van de locatie zodat in 2024 en 2025 de 12 vrije kavels verkocht kunnen worden op basis van een nog te bepalen strategie.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing

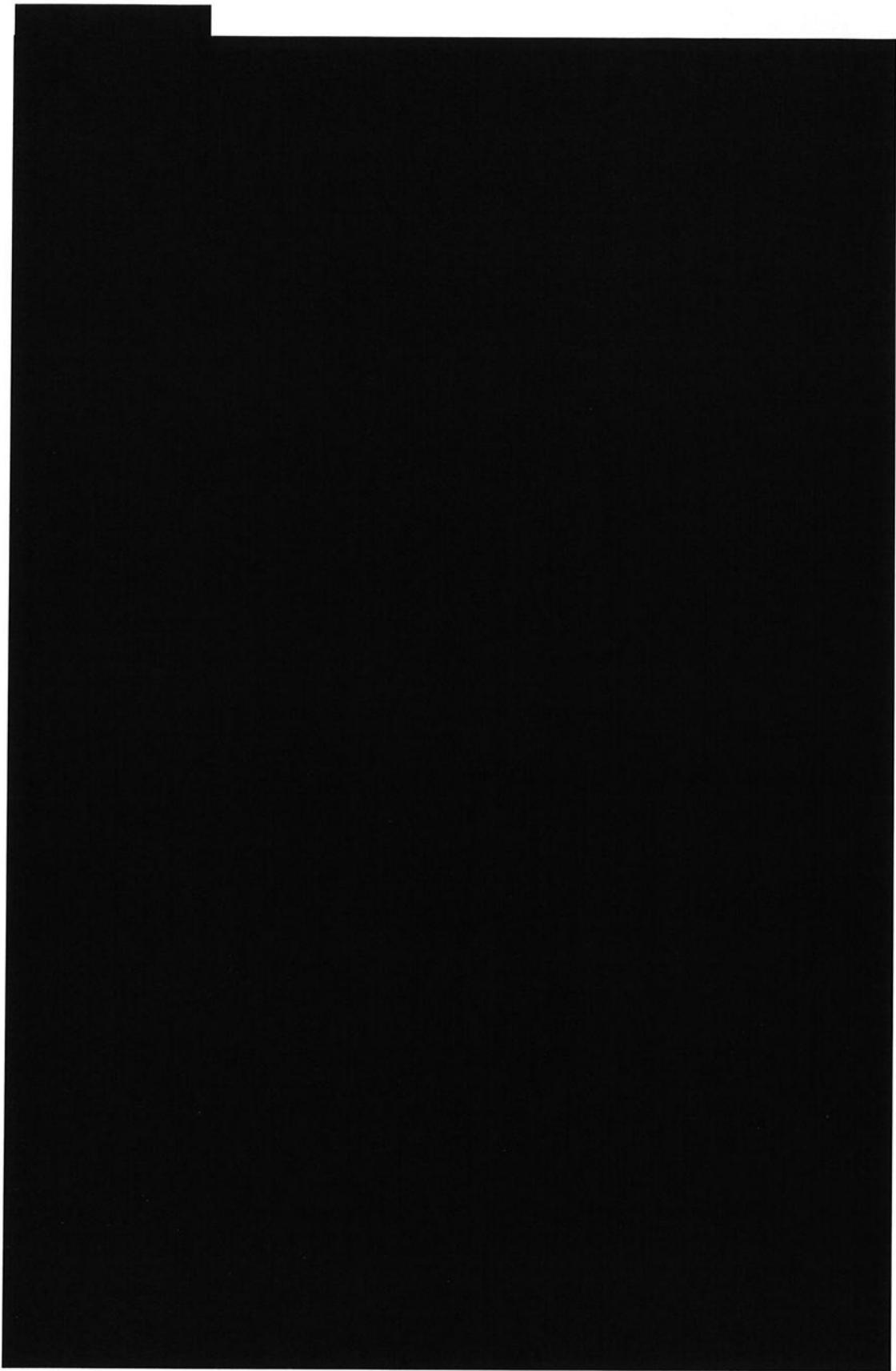
Verschillenverklaring

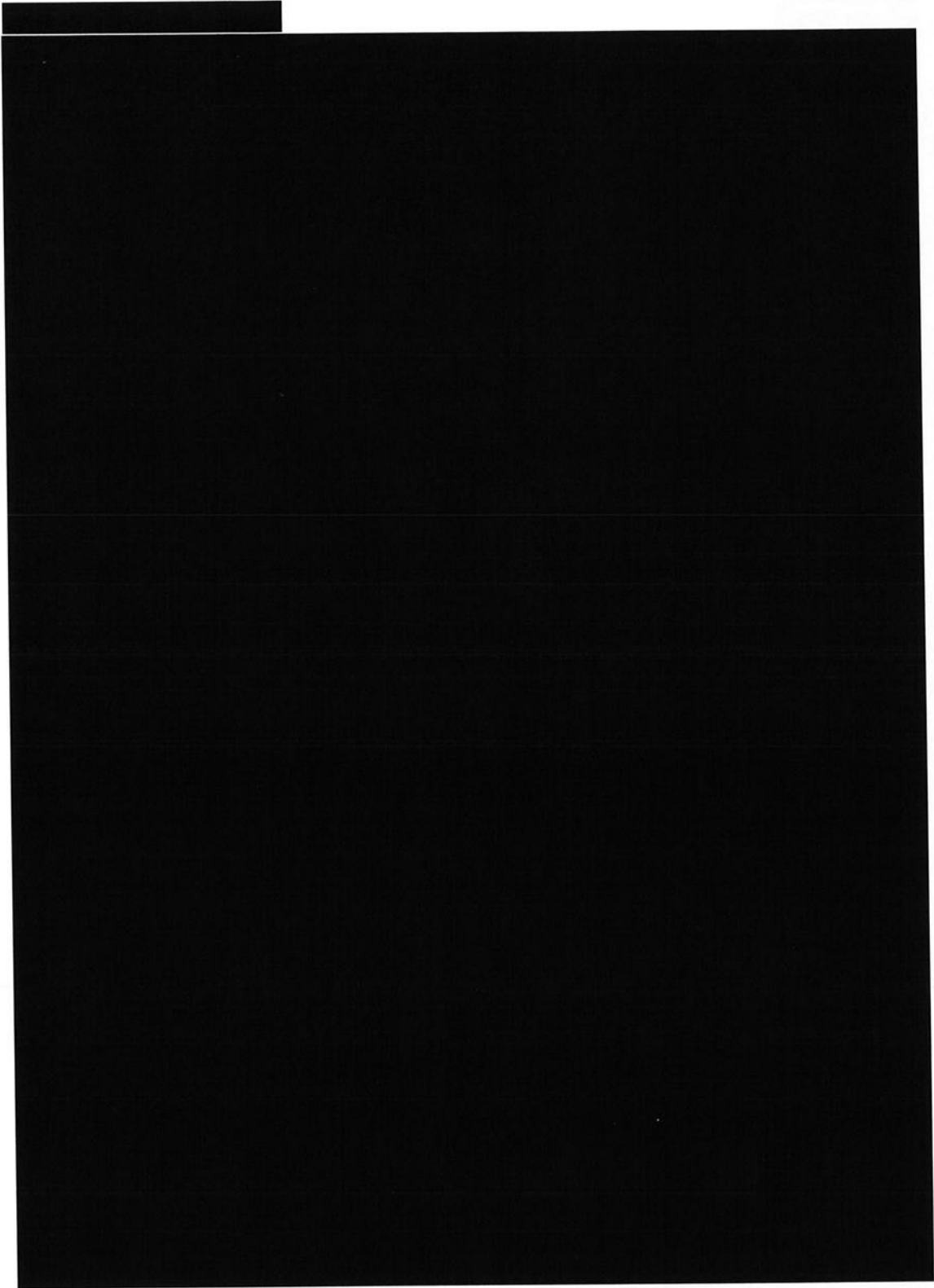
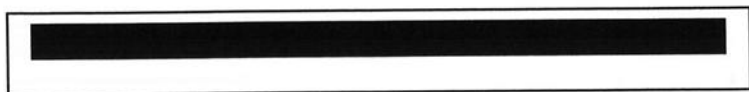
De verschillen in de kosten (circa € 200.000,-) ontstaan door indexering en door langere looptijd van het project (hogere exploitatielasten bestaand vastgoed)

De verkoopopbrengst van de boerderij is geactualiseerd op basis van de WOZ-waarde. De te verkopen boerderij is getaxeerd en in de grondexploitatie was de opbrengst te laat bepaald. Op basis van marktontwikkelingen vindt er in 2023 geen indexering van de overige grondopbrengsten plaats en in 2024 en 2025 een beperkte indexering van 1%. Per saldo is er een hogere grondopbrengst van circa € 100.000,-.

Op basis van de herziening bedraagt de NCW per 1 januari 2023 € 325.530,-. Dit is een kleine verslechtering van het resultaat ten op zicht van NCW per 1 januari 2022 (€ 424.373,-) van circa € 100.000,-.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2012	
Planvorming	Eind:	2026	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		15.369 m2	
Te handhaven		0 m2	
Netto plangebied		15.369 m2	
Uitgeefbaar	68,2%	10.487 m2	
Verharding	11,0%	1.684 m2	
Groen	6,9%	1.059 m2	
Water	13,9%	2.139 m2	
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	12 st	
	Verkoop bestaande boerderij	1 st	
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal	13 st	
Commercieel	--	m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk	--	m2 bvo	
Kantoren	--	m2 bvo	
Bedrijven	--	m2 bvo	





19. Zegwaartseweg Noord

Het project omvat de realisatie van een hoogwaardig woongebied aan één van de oude linten van Zoetermeer: de Zegwaartseweg.

In dit project is het bouwen van vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap mogelijk gemaakt. De nog te verrichten werkzaamheden voor de gemeente zijn vooral de technische voorbereiding en het vervangen van de tijdelijke bouwstraat door een definitieve bestrating. De laatste kavel is in 2020 verkocht.

Voortgang

De bewoners van de Hofwegenstraat en Maasdamstraat zijn betrokken bij de uitvoering van de definitieve inrichting. Uit de opmerkingen/wensen voor de Maasdamstraat is gebleken dat er een nieuw inrichtingsplan dient te komen. Er bleken teveel knelpunten te zijn. De uitvoering is daardoor vertraagd. Met de uitvoering is in 2022 een aanvang genomen en zal in de loop van 2023 worden afgerond. De totale werkzaamheden kunnen dus worden afgerond. De looptijd van de grondexploitatie dient hierdoor met één jaar te worden verlengd.

De definitieve aanleg van het openbaar gebied valt naar verwachting goedkoper uit dan in de vigerende grondexploitatie nog was voorzien. Per saldo is er sprake van een voordelig saldo van circa € 400.000. Voor een belangrijk deel heeft dit veroorzaakt doordat een aanpalende ontwikkeling (Sarah Lydiahoeve) nog niet gereed is. De definitieve inrichting van het openbaar gebied is afhankelijk gemaakt van de oplevering van dit deel.

Het financiële resultaat van deze grondexploitatie verbetert. Het project sluit op netto contante waarde en eindwaarde op circa € 0,15 miljoen positief.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels omtrent tussentijdse winstneming is er in 2022 circa € 1,44 miljoen aan winst genomen. In voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstuitname nu circa € 5,3 miljoen.

Verschillenverklaring

Ten opzichte van het MPG 2022 zijn de kosten voor het woonrijpmaken (inclusief afwerken) verlaagd. Doordat het project een jaar langer openblijft dan voorzien worden er hogere plankosten verwacht dan voorzien voor het afronden van dit project. Per saldo is er sprake van een verbetering van het financiële resultaat.

Risico's

Er zijn geen projectspecifieke risico's van toepassing waarvoor een reservering dient te worden getroffen.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2008	
Planvorming	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			27.210 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied		100%	27.210 m2
Uitgeefbaar		66,2%	18.019 m2
Verharding		20,9%	5.691 m2
Groen		12,9%	3.500 m2
Water			0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels		30 st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal		30 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

