

Bijlagen Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 (MPG'21)

Actualisatie grondexploitaties en resultaat grondexploitaties per 1 januari 2021

Inhoudsopgave

Toelichting overzicht grondexploitaties	3
1 Amerikaweg	4
2 Boerhaavelaan	7
3 Visie Binnenstad, Cadenza 2	10
4 Dwarstocht	14
5 Gasfabriekterrein Delftsewallen	17
6 Katwijkerlaantracé	20
7 Lansinghage	24
8 Markt 10	28
9 Oosterheem	32
9.1 Oosterheem totaal	32
9.2 Deelgebied Woningbouw SOK.....	35
9.3 Deelgebied woningbouw niet SOK	35
9.4 Deelgebied woningbouw vlek A en C	35
9.5 Deelgebied bedrijventerreinen.....	36
9.6 Deelgebied Sara Lydiahoeve.....	36
9.7 Deelgebieden Martin Luther Kinglaan en Zwetstroom	36
9.8 Deelgebied Javalaan	37
10 Palenstein	40
10.1 Palenstein Programma	40
10.2 Palenstein – Herstructurering.....	42
10.3 Palenstein – Tango locatie.....	46
10.4 Palenstein – van Duvenvoordepad	49
11 Plataanhout.....	52
12 Reigersblauw.....	55
13 Saturnusgeel.....	58
14 Toverberg.....	61
15 Van Leeuwenhoeklaan	64
16 Voorweg Noord	68
17 Zegwaartseweg Noord.....	71
Bijlage 2: Overzicht risico's grondbeleid	74

Bijlage 1:

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 ook een overzicht opgenomen van de besluitvorming die in 2020 heeft plaatsgevonden, of 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 2019 en MPG 2021 met elkaar vergeleken (per heden is de jaarnummering van het MPG aangepast). 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 2021 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 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 zal er worden gewerkt aan een invulling/verkoop voor de vrije kavel, met als inzet om eind 2021 te starten met het bouwrijp maken van de kavel en in 2022 tot transport over te gaan.

De einddatum is een jaar verschoven naar 31-12-2023.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

In onderstaande verschillenverklaring wordt de grondexploitatie met peildatum 1-1-2021 vergeleken met de vastgestelde grondexploitatie met peildatum 1-1-2020. De inhoudelijke wijzigingen aan de kostenzijde zien op het vrij vallen van restant kosten voor onderzoeken en slopen (niet meer benodigd). Daarnaast zijn er meevallers ten aanzien van bouw- en woonrijp maken. Een deel van de restant kosten is voor deze posten vrijgevallen. Het restant van de kostenverschillen is toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden. Aan de opbrengstzijde zijn er minder opbrengsten voor de grond voor de Gymworld-kavel. De overdracht betreft een interne levering waarbij de grond is overgegaan tegen de boekwaarde (stond tegen maatschappelijke grondwaarde in de grondexploitatie). Deze wijzigingen resulteren in een verbeterd resultaat op eindwaarde van circa € 101.000 naar een bedrag van € 346.000 negatief. Op contante waarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat circa € 326.000 negatief.

[Redacted signature block]

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

Verschillenverklaring

Projectrapportage

2 Boerhaavelaan

Het project Boerhaavelaan bestaat uit de herontwikkeling van het gebied tussen de Afrikaweg en de Boerhaavelaan. In 2013 is een Realisatieovereenkomst met projectontwikkelaar Breevast gesloten, die de eigenaar is van het voormalige IBM-terrein en daarmee het grootste gedeelte van het gebied. De gezamenlijke ambitie destijds voor dit gebied was een herontwikkeling van het bestaande kantoorprogramma naar een aantrekkelijk, campusachtig, stedelijk gebied met circa 540 woningen, kantoren en voorzieningen. De gemeente heeft binnen dit plangebied een beperkt eigendom.

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met een Visie voor het Entreegebied. Aansluitend op 19 februari 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het masterplan en het gebiedsontwikkelingsplan van het Entreegebied. Onderdeel van de Visie en het masterplan is de wens om de Afrikaweg aan te passen naar een stadstraat met hieraan diverse soorten woningen en voorzieningen. De visie en het masterplan conflicteren op onderdelen (Afrikaweg, Boerhaavelaan, woningaantallen en woningtypes en huidig programma) met de afspraken tussen de gemeente en Breevast die eerder zijn vastgelegd in de Realisatieovereenkomst (ROK) uit 2013 en in een Allonge uit 2016.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2016	
Planvorming	Eind:	2023	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			118.617 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			118.617 m2
Uitgeefbaar	14,5%		17.152 m2
Verharding	85,5%		101.465 m2
Groen			m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		90 st
	Middelduur		186 st
	Sociaal		228 st
	Totaal		504 st
Commercieel			16514 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk	--		m2 bvo
Kantoren			60.366 m2 bvo
Bedrijven	--		m2 bvo

Voortgang

Door onderzoeken van de gemeente en de ontwikkelaar in 2019 en 2020 in het kader van het programma Entree hebben er nauwelijks werkzaamheden plaatsgehad binnen dit project en grondexploitatie.

Verwacht wordt dat in 2021 besluitvorming plaatsvindt over de gebiedsontwikkeling en businesscase van het programma Entree. Bij een doorgang van het programma Entree, zal dit project geïntegreerd worden in dit programma. Daarmee zal deze grondexploitatie afgesloten kunnen worden. De financiële effecten zullen dan vertaald worden in de businesscase van de Entree. Hierbij valt te denken aan het overbrengen van de boekwaarde, de nog te realiseren grondopbrengsten, e.d.

Besluitvorming: Visie Entree ([Besluit 7c, 3 juli 2017](#)) en Masterplan en gebiedsexploitatieplan Entreegebied ([besluit 7a, 18 februari 2019](#))

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

Met uitzondering van een gering bedrag aan rentelasten en exploitatielasten is de grondexploitatie Boerhaavelaan niet belast. Verwacht wordt dat in 2021 geen werkzaamheden en gronduitgiften plaatsvinden, omdat dit project in afwachting is van de voortgang van het programma Entree. In de grondexploitatie zijn alle resterende werkzaamheden en gronduitgiften daarom vooralsnog gefaseerd in 2022. De nog te realiseren werkzaamheden met bijbehorende kosten zijn geïndexeerd. De opbrengsten zijn op basis van de contractuele voorwaarden geïndexeerd. Het financiële effect hiervan is positief.

Bovenstaande faseringsinvloeden en indexering leiden tot een gewijzigd projectresultaat. Op eindwaarde verbetert het resultaat naar een bedrag van € 538.000 Op contante waarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat nu € 497.000.

[Redacted text block]

Verschillenverklaring

Projectrapportage

3 Visie Binnenstad, Cadenza 2

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 de actualisatie per 1 januari 2021 zijn geen nieuwe uitgangspunten verwerkt. De uitgangspunten voor ontwikkeling welke de raad op 5 maart 2018 heeft vastgesteld gelden nog steeds als kader. De wens is om op deze locatie minimaal 60 jongerenwoningen te realiseren, aangevuld met commerciële appartementen.

In 2019 is gekozen om direct met een marktpartij tot een ontwikkelovereenkomst te komen. Dit heeft niet geleid tot het gewenste resultaat, waardoor gekozen is om het perceel in de markt te brengen middels een vormvrije verkoopprocedure. Voor deze verkoopprocedure hebben zich 15 marktpartijen ingeschreven waaruit uiteindelijk 3 zijn geselecteerd om de plannen verder uit te werken en een bieding te doen.

Voor het overige betreft de actualisatie het verwerken van voortschrijdend inzicht in de ramingen en meer duidelijkheid in de risico's en fasering van de grondexploitatie.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	1998	
Planvorming	Eind:	2024	
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
	Middelduur		78 st
	Sociaal		63 st
	Totaal		141 st
Commercieel	--	m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk	--	m2 bvo	
Kantoren	--	m2 bvo	
Bedrijven		350 m2 bvo	

De actualisatie leidt tot vrijval van een groot deel van de genomen verliesvoorziening van € 1,7 mln. (eindwaarde). De eindwaarde bedraagt in de geactualiseerde grondexploitatie -€ 63.247.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

De belangrijkste verklaringen voor de verschillen aan de kostenzijde is de toename van de plankosten in 2020, de verplaatsing van de ondergrondse GPTK containers (bouwrijp maken) en de maatregelen rondom de trafo (woonrijpmaken). Per saldo is er sprake van een kostenoverschrijding van circa € 0,3 mln. Aan de opbrengstzijde is het verschil ruim €1,9 mln. positief ten opzichte van de raming van 2019.

Plankosten

In 2020 heeft er een overschrijding plaatsgevonden van de plankosten [REDACTED], voornamelijk veroorzaakt door de strategische herpositionering van het project conform de gekozen verkoopprocedure. Deze procedure vraagt meer inzet van specialistische kennis zoals bijvoorbeeld aanbestedingsjuristen, stedenbouwkundige en vastgoedeconomen. De plankosten zijn in de actualisatie, op basis van een nieuwe raming, verhoogd [REDACTED] om een dreigend tekort op deze post op te vangen.

Aan de andere kant is in de inschrijvingsstukken voor het project een maximumbedrag [REDACTED] per niet-gegunde inschrijver, wat de totaal ontwerpvergoeding brengt op [REDACTED]. Dit is een besparing van [REDACTED] op de geraamde ontwerpvergoeding van [REDACTED] voor inschrijvers. Deze vergoeding zal in 2021 uitgekeerd worden in plaats van 2020 zoals gepland stond.

Het positief verschil van [REDACTED] op de civieltechnische planvorming wordt verklaard door het feit dat het project nog in de selectieprocedure zit en de definitieve uitwerking van de civieltechnische planvorming hierdoor nog niet gestart zijn.

Verplaatsing ondergrondse containers (bouwrijpmaken)

Voor het project is een kostenraming opgesteld ten aanzien van de verplaatsing van het milieupark aan de Italiëlaan aangezien de huidige locatie tijdens en na de bouw niet geschikt zal zijn in verband met ruimtegebrek om de containers te leggen en vanwege geluidsoverlast voor de toekomstige bewoners. De verplaatsing van het milieupark is in het verleden wel geïdentificeerd als een mogelijke kostenpost maar niet opgenomen. Echter is met het huidige inzicht de verplaatsing van de

containers een realistische kostenpost geworden en wordt geadviseerd om een budget op te nemen [REDACTED] in de grondexploitatie.

Maatregelen trafohuis

Het huidige transformatorhuis staat naar alle waarschijnlijkheid te dicht gesitueerd bij toekomstige bebouwing waardoor er met een grote mate van zekerheid maatregelen getroffen moeten worden ten aanzien van veiligheid en geluid. De kosten voor deze maatregelen zijn nu geraamd [REDACTED].

Grondopbrengsten

Naar aanleiding van het gedane grondbod in de tenderprocedure, is de grondexploitatie geactualiseerd met grondopbrengsten [REDACTED] inclusief parkeeroplossing op eigen terrein.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Verschillenverklaring

Projectrapportage

4 Dwarstocht

Het project Dwarstocht betreft de ontwikkeling van 165 grondgebonden koopwoningen en 40 sociale huur appartementen. De ontwikkeling vindt in 3 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.

De actualisatie leidt tot een positief resultaat van € 2.454.591 per 1-1-2021, een verbetering van € 9.658.

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2020 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of Completion"-methode en bedraagt € 6.514.

Verschilverklaring

Het verschil ontstaat door een gewijzigde fasering van de realisatie van de woningen. Nu wordt fase 3 als eerste gerealiseerd en fase 1 als laatste. Dit heeft te maken met de benodigde tijd voor de voorbelasting van circa 1 jaar die nodig is voor fase 1. Tijdens die voorbelasting wordt fase 3 nu als eerste gerealiseerd.

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

Verschillenverklaring

Projectrapportage

5 Gasfabriekterrein Delftsewallen

Het project omvat de sanering en grondverkoop van het voormalige gasfabriekterrein aan de Delftsewallen. De locatie is in het verleden overgenomen van de provincie. Voor de sanering heeft de provincie subsidie beschikbaar gesteld.

Voortgang

De sanering is volledig afgerond. De in de vigerende grondexploitatie gereserveerde middelen voor nazorg van het gesaneerde terrein hoeven niet te worden aangewend en kunnen dus vervallen bij deze actualisatie. Inmiddels is de (bouwrijpe) grond verkocht. De levering vindt plaats na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Naar verwachting zal deze voor 1 september 2021 onherroepelijk zijn.

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 2019 heeft de ontwikkelaar i.s.m. de gemeente een samenspraaktraject 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 2021 worden afgesloten.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

Binnen de grondexploitatie was een budget opgenomen voor de sanering van de locatie. De sanering is inmiddels afgerond en de verplichting om het 5 jaar te monitoren is in december 2019 verlopen. Uit het laatste rapport blijkt dat er geen verontreinigingen zijn. Met de actualisatie van de grondexploitatie per 1 januari 2020 is al een bedrag vrijgevallen. Er bleef echter nog een deel gehandhaafd. Ook dit laatste bedrag kan nu vrijvallen. Met de verkoop van het gehele exploitatiegebied kunnen ook de gereserveerde bedragen voor het bouw- en woonrijp maken vrijvallen. Er blijft nog wel een bedrag gereserveerd voor het aanhelen van het openbaar gebied.

Na verwerken van de laatste inzichten is het resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde met € 344.000 verbeterd maar is nog negatief. De verliesvoorziening zal hierop worden aangepast. Het resultaat van de grondexploitatie is € 2.189.074 negatief op netto contante waarde (NCW) en € 2.232.855 negatief op eindwaarde (EW).

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2009	
Planvorming	Eind:	2021	
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		4 st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal		4 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Verschillenverklaring

Projectrapportage

6 Katwijkerlaantracé

Het project Katwijkerlaantracé bestaat uit drie ontwikkellocaties op groenstroken die in het verleden waren bedoeld voor het tracé van een sneltramverbinding met Rotterdam. De verschillende deelgebieden worden 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; gerealiseerde gronduitgifte 2018
- (B) Zenobiagang: 14 levensloopbestendige koopappartementen en 64 intramurale zorgeenheden; verwachte gronduitgifte 2020
- (C) Milenagang: 48 zorgwoningen, gerealiseerde gronduitgifte 2018; én 15 levensloopbestendige koopappartementen, verwachte gronduitgifte 2021

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 realisatie van dit deelgebied is in 2020 afgerond met het woonrijp maken van de openbare ruimte.
- Deelgebied B: In 2020 is de bouw van deelgebied B gestart, de woningen worden in het 1^e kwartaal van 2021 opgeleverd. Tevens wordt in het 1^e kwartaal van 2021 het openbare gebied, in opdracht van de gemeente, woonrijp gemaakt.
- Deelgebied C: Voor deelgebied C zal naar verwachting, ten aanzien van de levensloopbestendige woningen, een koopovereenkomst worden afgesloten begin 2021. Vervolgens zal in opdracht van de gemeente de kavel bouwrijp gemaakt worden zodat de ontwikkelaar in 2021 Q3 kan starten met de bouw van de levensloopbestendige koopappartementen.

Tussentijdse winstneming

Voor 2020 is er, op basis van de BBV-regelgeving, een tussentijdse winstneming bepaald van € 999.523. In de voorgaande jaren zijn er reeds tussentijdse winstnemingen verricht van totaal € 757.390.

Verschillenverklaring

In bijgevoegde verschillenverklaring is de grondexploitatie met peildatum 1-1-2021 vergeleken met de vastgestelde grondexploitatie met peildatum 1-1-2020. De volgende inhoudelijke wijzigingen zijn van toepassing:

- Woonrijp maken: additionele kosten opgenomen voor het herstraten van rijbaan en parkeerplaatsen bij de Naomigang [REDACTED];
- Winstneming: de tussentijdse winstnemingen over 2019 en 2020 zijn verwerkt in de grondexploitatie [REDACTED];
- Woningbouw: hogere opbrengsten voor de gronden die worden verkocht voor de realisatie van de 15 levensloopbestendige woningen, circa € 617.000.

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

Er is daarmee sprake van wijzigingen die leiden tot een positief effect van circa € 640.000 (nominaal) op het resultaat. Echter, doordat er ook € 1.225.000 aan winst kan worden genomen, wat voor de grondexploitatie een kostenpost is, verslechterd het resultaat op netto contante waarde met circa € 560.000 naar circa € 1.119.000 positief.



Verschillenverklaring

Projectrapportage

7 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 2022 worden uitgegeven.

Voortgang

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. 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 zal gewerkt worden aan 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 2020 is daar veel onderzoek naar gedaan.

Ook is in 2020 veel tijd besteed aan de voorlopige ontwerpen van het openbaar gebied en de voorlopige ontwerpen van de bouwontwikkeling, die beide niet volledig pasten binnen de vastgestelde kaders en contractuele bepalingen. Deze ontwerpen zullen in 2021 verder uitgewerkt worden. Ook is in 2020 gewerkt aan het realiseren van het tijdelijke casino.

In 2021 zal de overeenkomst worden gemonitord. De levering van de grond en de start bouw van het hotel heeft door het bovenstaande en door de effecten van corona vertraging opgelopen. De doorlooptijd van de grondexploitatie is voorsnog verlengd tot 31 december 2022, maar kan mogelijk nog verder vertragen.

Besluitvorming: Raadsbesluit Hotel van de Valk Zoetermeer ([besluit 7g, 24 juni 2019](#))

Tussentijdse winstneming

De tussentijdse winstneming over het boekjaar 2020 is op basis van de regelgeving van het BBV bepaald aan de hand van de "percentage of Completion"- methode. Door de hogere kosten en toename van de risico's is vastgesteld dat in het verleden een te hoog bedrag als tussentijdse winst genomen is. Een bedrag ad € 0,47 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 2020 € 45,26 miljoen.

Verschillenverklaring

Veroorzaakt door vele factoren zijn in 2020 veel VTA-kosten gemaakt ten opzichte van de beschikbare middelen in de grondexploitatie. Hierbij moet gedacht worden aan veel extra werk in verband met een benodigde wijziging in het planologisch regime. Tevens is onderzoek gedaan naar compensatiemogelijkheden voor bedrijventerrein. Ook de intensieve afstemming met enerzijds initiatiefnemer en frequent overleg met bestuur heeft veel extra capaciteit geleverd van projectmanagement en ondersteuning. Het overleg met de initiatiefnemer was noodzakelijk in verband met benodigde wijzigingen in het uitgiftecontract, afstemming naar aanleiding van toetswerkzaamheden van de voorlopige bouwplannen, reclame-uitingen en het tijdelijk casino. Ook vindt overleg plaats om vertraging van de bouw in verband met Corona te voorkomen. Ook voor aankomend jaar zullen nog extra middelen voor VTA nodig zijn. De kosten voor VTA binnen dit project zijn verslechterd [REDACTED].

Omdat de bouw van het hotel nog niet is gestart, ontstond de behoefte om een tijdelijke casinofunctie te realiseren. Hiervoor is de grond vooruitlopend op de definitieve grondlevering tijdelijk verhuurd. In de grondexploitatie is rekening gehouden met [REDACTED] een huur [REDACTED].

Verder hebben zich weinig significante inhoudelijke veranderingen voorgedaan binnen het project. De doorlooptijd van het project is verlengd tot 2022. Een herfasering van de resterende kosten en opbrengsten is doorgevoerd in de herziene grondexploitatie.

Ten opzichte van het vorige MPG is de winstneming van 2019 ad € 3,08 miljoen nu verwerkt. Door het verslechterde resultaat en de toegenomen risico's vindt in 2020 bij het project Lansinghage geen tussentijdse winstneming plaats en moet

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	1987	
Planvorming	Eind:	2022	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			20.827 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			20.827 m2
Uitgeefbaar	96,8%		20.167 m2
Verharding	2,7%		560 m2
Groen	0,5%		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

zelfs een deel van de eerder genomen winst gecorrigeerd worden. Deze winstcorrectie ad € 0,47 miljoen is ook verwerkt in het nieuwe projectresultaat.

Bovenstaande verschillen en faseringsinvloeden leiden tot een gewijzigd projectresultaat. Op eindwaarde stijgt het resultaat door met name de correctie op de tussentijdse winstneming naar een bedrag van € 3,73 miljoen per 31 december 2022. Op contante waarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat nu € 3,58 miljoen.



Verschillenverklaring

Projectrapportage

8 Markt 10

Het project Markt 10 betreft een ontwikkeling van twee woontorens, één toren gelegen aan de Markt en één aan de Frankrijklaan, die beide onderdeel uitmaken van de totale herontwikkeling van het gebied (i.e. garage en de markt).

Het programma van de torens bestaat uit een mix van wonen en voorzieningen. Er dienen hoogwaardige wooncomplexen gerealiseerd te worden met kwalitatieve buitenruimten. De doelgroep die met deze woningbouwontwikkeling aangetrokken wordt is urban professionals, middeninkomens, empty-nesters en stedelijke gezinnen. Met de woningbouwontwikkeling wordt gestreefd naar een ideale mix van de woningsegmenten middelduur en duur, zowel koop als huur. Minimaal 25% van het totale programma dient het segment middeldure huur te bevatten. De overige 75 % dient idealiter ingevuld te worden door middeldure en dure koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Gestreefd wordt om de koopwoningen in toren A te laten realiseren en de huurwoningen in toren C.

De plint van de torens A en C dient levendig te zijn met een divers, hoofdzakelijk publiek toegankelijk multifunctionele voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige horeca, ontmoetingsplekken, een eventueel family hotel van maximaal 50 kamers.

Verder wordt vanuit de grondexploitatie het openbaar gebied ingericht waaronder een mini-bos (voorheen Tiny Forest) en de verbinding naar de randstad-rail.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2020	
Planvorming	Eind:	2025	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			6.490 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			6.490 m2
Uitgeefbaar		33,2%	2.157 m2
Verharding		48,8%	3.165 m2
Groen		18,0%	1.168 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur		166 st
	Middelduur		55 st
	Sociaal		0 st
	Totaal		221 st
Commercieel			4220 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Besluitvorming

Raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Markt 10 e.o. ([Raadsbesluit](#), punt 7c, 13 juli 2020)

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

De grootste verschillen worden met name veroorzaakt door de plankosten, bouwrijp maken (kabel & leidingen, opruimingswerkzaamheden), het woonrijp maken en de te verwachten opbrengsten. Conform de regels met betrekking tot het grondbeleid (9 spelregels) dienen afwijkingen die tot een financieel nadeel leiden op de oorspronkelijke raming, waarbij deze afwijking meer dan 10% bedraagt én groter is dan € 250.000 ten opzichte van de oorspronkelijke raming, als een besluitpunt te worden voorgelegd aan de Raad. In de huidige actualisatie geldt dit voor de hoofdkostensoorten *plankosten* en *bouwrijp*.

Plankosten

Alvorens in te gaan op de verschillenanalyse dient vermeld te worden dat de door voortschrijdend inzicht is gebleken dat het geraamde budget voor de plankosten [REDACTED] niet toereikend is om een project van deze omvang en complexiteit te realiseren over een tijdspanne van ongeveer 6 à 7 jaar. Daarom is er een nieuwe raming opgesteld voor de resterende looptijd van het project om het deficit vast te stellen. Dit laat een tekort zien [REDACTED]. Daarnaast is in de oorspronkelijke raming geen rekening gehouden met externe plankosten zoals de inhuur van gespecialiseerde adviesbureaus om een groot en complex project zoals Markt 10 te begeleiden in de tender van de garage, openruimte ruimte en de verkoop van de percelen voor de woontorens. Dit heeft geleid tot een extra kostenpost [REDACTED]. Verder is door de complexiteit en de fysieke integraliteit van de 3 projecten met de diverse verschillen stukken die hiervoor benodigd zijn, vaker overleg nodig geweest tussen de verschillende betrokken vakafdelingen, waardoor kosten ten opzichte van de oorspronkelijke jaarraming zijn overschreden.

Het blijkt na een overleg met de netbeheerder Stedin dat naar alle waarschijnlijkheid nog kabels en leidingen verlegd dienen te worden. Deze kosten worden momenteel geraamd op [REDACTED]. Door de wijziging van de scope wordt een besparing voorzien in de opruimingswerkzaamheden [REDACTED].

Door een strategische herpositionering, binnen de gestelde randvoorwaarden van de Raad, van de torens in de tender en een intern uitgevoerde waardering die gestaafd is door externe taxateurs worden de opbrengsten [REDACTED] hoger geraamd. De uitkomst van een tender is ongewis en de geboden grondprijs kan dus ook tegenvallen ten opzichte van de in deze grex opgenomen opbrengst. In afwijking van de negen spelregels van het grondbeleid zal het college u geen apart raadsvoorstel voorleggen wanneer de opbrengst meer dan 10% nadelig afwijkt ten opzichte van de verwachte opbrengst én het dan optredende nadeel kan worden opgevangen binnen het positieve resultaat van de grex. Het betreft nl. de uitkomst van een transparante procedure met een - per definitie - marktconforme uitkomst bij uitgangspunten die door de raad zijn vastgesteld. Het college zal de raad wel direct informeren wanneer de uitkomst meer dan 10% afwijkt van de verwachte opbrengst. De consequenties worden daarna verwerkt in de eerstvolgende herziening.

Samen met de prijspeilcorrectie (index) leveren bovengenoemde verschillen per saldo een verbetering op van ongeveer € 3,9mln. op netto contant waarde. De netto contante waarde per 1-1-2021 bedraagt € 4.120.188 en de eindwaarde per 31-12-2026 € 4.640.001.

[illegible]

Verschillenverklaring

Projectrapportage

9 Oosterheem

9.1 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 worden herontwikkeld 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. Onder de paragrafen 9.2 tot en met 9.8 wordt per deelgebied de voortgang vermeld.

Besluitvorming

Na de vaststelling van de grondexploitatie bij de MPG2019, zijn door de raad vier besluiten genomen die hebben geleid tot wijzigingen in de grondexploitatie. De besluiten betreffen:

Martin Luther Kinglaan: de wijziging van een sportlocatie naar een woningbouwlocatie. Hogere kosten en hogere grondopbrengsten en per saldo een positiever resultaat ([besluit 7.d](#) van 18 mei 2020).

Amstelstroom, Berkelstroom, Thomas Morelaan (Noordrand): de wijziging van 301 voornamelijk appartementen naar 210 woningen (grondgebonden en appartementen) met een hogere grondopbrengst bij gelijkblijvende kosten tot gevolg ([besluit 7.a](#) van 22 juni 2020).

Aletta Jacobslaan, Hugo de Grootlaan en Willem Dreeslaan: de wijziging van een gemengde en bedrijfsterreinlocatie naar een woningbouwlocatie. Per saldo een hogere grondopbrengst en positiever resultaat tot gevolg ([besluit 8.i](#) van 13 juli 2020).

Daarnaast heeft de wijziging van de bestemming van Dwarstocht naar woningbouw ([besluit 8.c](#) van 21 september 2020) tot gevolg dat in Oosterheem een geluidsscherm niet nodig is. Deze kosten zijn dan ook komen te vervallen.

De grondexploitatie die na vaststelling van deze besluiten is ontstaan, is geactualiseerd naar prijspeildatum 1-1-2021. Het project is binnen de huidige kaders en met de onder de 'Verschillenverklaring' benoemde aanpassingen uitvoerbaar.

Tussentijdse winstneming

Over 2020 is de winstneming voor deze totale grondexploitatie € 12.827.905. Deze relatief grote winstneming heeft een aantal oorzaken. Ten eerste zijn voor vier deelgebieden in 2020 gewijzigde grondexploitaties vastgesteld, met in totaliteit een winsttoename van € 12,0 mln. op eindwaarde. Ten tweede zijn er meer opbrengsten gegenereerd dan voorzien in 2020. Met de MPG 2019 was nog verwacht grondverkoppen te realiseren voor een waarde van € 0,4 mln. In werkelijkheid is € 6,8 mln. aan grondopbrengsten ontvangen. Deze waren allen later voorzien. Ten derde zijn (na vaststelling van de gewijzigde grondexploitaties) de nog te maken kosten per saldo afgenomen met € 2,0 mln. en de nog te realiseren opbrengsten toegenomen met € 1,0 mln. [REDACTED]. De voorgeschreven systematiek van winstneming, waarbij wordt gekeken naar gerealiseerde kosten en opbrengsten versus totale kosten en opbrengsten, en waarbij rekening wordt gehouden met het risicoprofiel leidt ertoe dat over het boekjaar 2020 bijna € 12,9 mln. winst kan worden genomen.

Verschillenverklaring

Het nominale resultaat van de grondexploitatie MPG 2021 is € 3,0 mln. gunstiger ten opzichte van de grondexploitatie Oosterheem na vaststelling van de laatste gewijzigde grondexploitatie in 2020. Op eindwaarde is het positieve verschil € 3,2 mln. Na de winstneming over 2020 van € 12,9 mln. is het verwachte saldo op eindwaarde per 31-12-2028 € 10,7 mln. positief.

Grote verschillen worden hieronder toegelicht.

De raming bouwrijp maken neemt af met een bedrag [REDACTED], voornamelijk op Oosterhage. Het bouwrijp maken is hier nagenoeg gereed en een deel kan dan ook vrijvallen. Ook het woonrijp maken neemt af, met een bedrag [REDACTED].

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	31,7%	2.903 st
	Middelduur	37,5%	3.432 st
	Sociaal	30,4%	2.783 st
	Totaal		9.158 st
Commercieel		27.220 m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk		54.940 m2 bvo	
Kantoren		0 m2 bvo	
Bedrijven		199.070 m2 bvo	

Dit effect is op Oosterhage het grootst. Hier is de raming door voortschrijdend inzicht afgenomen. De werkzaamheden zijn bovendien ruim binnen budget uitgevoerd in 2020.

De plankosten zijn toegenomen [REDACTED]. Binnen een aantal projecten blijkt de beschikbare raming onvoldoende om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Soms is dit het gevolg van vertraging en langere doorlooptijd (Sara Lydia), soms omdat voor werkzaamheden aan uitgifte van gronden te weinig budget was opgenomen (Oosterhage). Tot slot vergen sommige ontwikkelingen veel tijd en begeleiding, wat zich uit in hogere ambtelijke kosten (Willem Dreeslaan).

De kosten aan een geluidsscherm tussen Dwarstocht en Waterzicht worden niet gemaakt. Hierdoor valt een bedrag [REDACTED] vrij.

De opbrengsten door uitgifte voor woningbouw (inclusief de posten Parkeren, Exploitatiebijdragen en Overige opbrengsten) nemen per saldo toe [REDACTED]. Dit is voornamelijk het gevolg van meevallende gerealiseerde opbrengsten in Noordrand [REDACTED] en een gunstiger raming voor de uit te geven percelen van de Noordrand [REDACTED]. Ook in Sara Lydia worden wederom hogere grondopbrengsten verwacht, nu er een goed beeld is van de te verkopen kavels en de termijn waarop dit kan gebeuren. [REDACTED]

De opbrengsten als gevolg van verkoop van grond aan bedrijven is per saldo afgenomen [REDACTED]. Bij de herziening van de grondexploitatie bleek een deel van de gronden al verkocht en waren deze gronden ten onrechte in de raming van de opbrengstpotentie meegenomen. Het juiste aantal m² dat nog uitgeefbaar is leidt tot een afname van de grondopbrengsten [REDACTED]. Anderzijds zijn de werkelijke verkopen voor hogere m²-prijzen gerealiseerd dan waarmee geraamd was. [REDACTED] Ook de reserveringen die vrijwel zeker tot verkoop zullen leiden, zijn gebaseerd op hogere m²-prijzen; [REDACTED].

De huur voor het perceel aan de Javalaan is met terugwerkende kracht in rekening gebracht. Dit verklaart het verschil onder Huren en pachten zonder BTW [REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9.2 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 in principe niet meer door de VOF wordt ontwikkeld, maar dat de gemeente vrij is in de keuze voor een ontwikkelaar. Vanwege de bestaande samenwerking zal de VOF hiervan op de hoogte worden gesteld.

Voor de Noordrand heeft de raad op 22 juni 2020 tot een ander woningbouwprogramma besloten met minder woningen: minder appartementen en meer eengezinswoningen, met een totaal van 210 woningen. Gelijktijdig met deze vaststelling is de deelgrondexploitatie opnieuw vastgesteld met een positief effect op het resultaat.

De Noordrand bestaat uit drie velden die door twee ontwikkelaars die deel uitmaken van de VOF worden gerealiseerd.

In 2020 is veld 2 bouwrijp gemaakt en is de grond voor 18 eengezinswoningen verkocht. Deze grondopbrengst was hoger dan verwacht doordat de VON-prijzen van de woningen meer zijn gestegen dan de verwachte indexatie. In 2021 wordt de verkoop van nog eens 26 eengezinswoningen verwacht. Ook hier zal de grondopbrengst hoger zijn dan eerder aangenomen. Deze eengezinswoningen zijn voornamelijk gesitueerd op veld 3, waarvoor de grond dan ook bouwrijp wordt gemaakt. 44 eengezinswoningen zijn dan naar verwachting eind 2022 opgeleverd. De verkoop van de appartementen op veld 1 start vanaf mei 2021. Deze grond zal dan ook in 2021 bouwrijp worden gemaakt. Het woonrijp maken van veld 2 zal in 2021 aanvangen, als de eengezinswoningen opgeleverd zijn. Deze deelgrondexploitatie kent een eindwaardesaldo van € 8,6 mln. positief, wat een verbetering is ten opzichte van de in juni vastgestelde deelgrondexploitatie van € 0,7 mln.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] In de grondexploitatie wordt nog uitgegaan van de realisatie van 16 goedkope koopwoningen. Behoudens bodemonderzoek en plankosten zijn er geen kosten gemaakt of werkzaamheden verricht. Er zijn geen wijzigingen geweest ten opzichte van de deelgrondexploitatie bij de MPG2019. Het saldo op eindwaarde blijft dan ook nagenoeg onveranderd op € 0,01 mln. negatief.

9.3 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 met nu nog een gemengde bestemming worden getransformeerd naar woningbouw. Daartoe is in 2020 door de raad besloten. Gelijktijdig is de gewijzigde deelgrondexploitatie voor deze deelgebieden vastgesteld, met per saldo een positief effect. De woningbouw wordt niet ontwikkeld onder de werking van de SOK met de VOF Oosterheem, maar met een andere marktpartij.

Aan de Willem Dreeslaan zullen 49 huurappartementen en 150 m² commerciële ruimte in de plint verrijzen. Met de ontwikkelaar is inmiddels een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. [REDACTED]

[REDACTED] De uitgebreide WABO-procedure is gestart. Naar verwachting is er medio 2021 een onherroepelijke omgevingsvergunning en kan gestart worden met de bouw (dan is ook de grondoverdracht een feit). De grond is al bouwrijp. Er zijn meer plankosten gemaakt dan verwacht. De ambtelijke begeleiding van het plan van de ontwikkelaar kost meer tijd en geld dan voorzien. Ten opzichte van de deelgrondexploitatie die in de raadsvergadering van 13 juli 2020 is vastgesteld, is er sprake van een verslechtering van het resultaat met € 0,1 mln. Het eindwaardesaldo bedraagt dan ook € 0,1 mln. negatief per 31-12-2028.

Voor de Aletta Jacobslaan/Hugo de Grootlaan zijn 50 eengezinswoningen en 116 appartementen gepland (koop en huur). De koop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. De koopsom is weliswaar gelijk aan de getaxeerde waarde, maar de stijging van de koopsom tot aan het moment van levering zal lager uitvallen dan vooraf geraamd. Dit leidt tot een lagere grondopbrengst. De gecoördineerde procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de afgifte van de omgevingsvergunning voor de eerste fase is gestart. De gronden worden vanaf 2021 bouwrijp gemaakt. De kosten hieraan zijn wat hoger dan vooraf ingeschat. De grondoverdracht vindt naar verwachting plaats in de periode 2021 tot en met 2025. De eerste woningen zullen waarschijnlijk in 2022 worden opgeleverd. De eindwaarde daalt ten opzichte van de in juli vastgestelde gewijzigde grondexploitatie met circa € 0,1 mln. naar € 3,8 mln. positief.

9.4 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 woonrijpmaakwerkzaamheden uitgevoerd.

In Parkeiland zijn in 2020 de laatste zes kavels aan een ontwikkelaar van de VOF Oosterheem verkocht. De verwachte opbrengstenstijging heeft zich niet vertaald in een hogere grondprijs. Dit betekent een klein nadeel voor de

grondexploitatie. Na oplevering van de woningen in 2022 zal de gemeente de laatste openbare ruimte woonrijp maken. Het saldo op deze deelgrondexploitatie verslechtert op eindwaarde met circa € 25.000, naar circa € 30.000 positief.

In Waterzicht hebben in 2020 vooral bouw- en woonrijpmaakwerkzaamheden plaatsgehad (verharding en groenaanleg). De aanleg van een park en de rest van het groen vindt plaats in 2022, nadat de laatste woningen zijn opgeleverd. Doordat het ontwerp bestemmingsplan voor Dwarstocht is opgesteld en hier woningen mogelijk worden, is een geluidsscherm tussen Dwarstocht als voormalige bedrijfslocatie en Waterzicht niet benodigd. De geraamde investeringen hieraan komen dan ook te vervallen. Het saldo op eindwaarde verbetert hierdoor met € 1,8 mln. naar € 0,2 mln. positief.

Gooimeer betreft een woonwagenlocatie. Deze is volledig uitgegeven en in 2020 is het woonrijp maken afgerond met een overschrijding van de kosten van circa € 38.000. In 2021 worden de standplaatsen overgedragen aan Stedelijke Ontwikkeling die ze verder exploiteert. Het restant aan plankosten is daarom afgeraamd. Het saldo blijft nagenoeg gelijk op € 0,4 mln. negatief op eindwaarde.

9.5 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 in 2019 verkochte bedrijfskavels in Businesspark Oosterheem worden hier verantwoord.

Op bedrijventerrein Oosterhage zijn drie kavels uitgegeven in 2020, met een gezamenlijke waarde. Dit is meer dan werd verwacht voor 2020. De grondprijs waarvoor is verkocht, is hoger dan waarmee rekening was gehouden in de grondexploitatie. Er zijn daarnaast diverse percelen gereserveerd, soms met tussenkomst van een bedrijfsmakelaar, die in 2021 en 2022 tot grondverkoop kunnen leiden.

De opbrengstpotentie (m² uitgeefbaar x grondprijs) is op basis van een uitgiftetekening bepaald. Bij de herziening van de grondexploitatie bleek een deel van de gronden al verkocht en waren ten onrechte in de raming van de opbrengstpotentie meegenomen. Het juiste aantal m² dat nog uitgeefbaar is, leidt tot een afname van de grondopbrengsten. Door de gunstige verkopen en reserveringen wordt dit nadeel grotendeels tenietgedaan. Per saldo is er sprake van een afname van de opbrengsten. In 2020 is verder de reconstructie van de Van der Waalsstraat afgerond. Ook de verlegging van de Voltastraat is een feit. Het woonrijp maken van deze en andere ontsluitingswegen (Huygensstraat, Zernikestraat) gebeurt op het moment dat de percelen hieraan grotendeels verkocht zijn. De kosten aan zowel het bouw- als het woonrijp maken zijn opnieuw beoordeeld en naar beneden bijgesteld. De raming voor plankosten bleek onvoldoende voor de benodigde werkzaamheden. Met name voor de verkoop van percelen (door een bedrijfsmakelaar dan wel door een uitgiftemedewerker) was onvoldoende geld opgenomen. Voor de nog te maken plankosten aan de uitgifte van gronden, wordt voor de resterende looptijd een bedrag opgenomen. Op het Businesspark Oosterheem rest nu nog 1 kleine kavel om uit te geven. Rondom twee bedrijven die hier in 2019 een kavel hebben gekocht, wordt de openbare ruimte woonrijp gemaakt. Het eindwaardesaldo verbetert voor deze deelgrondexploitatie met € 0,4 mln. naar € 9,6 mln. positief.

Voor de locatie van de moskee is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld (besluit 7.e van 20 april 2020). Hoewel de fondsenwerving door Stichting ICZ voor de bouw van het ICC minder snel gaat dan gehoopt (door de coronacrisis is fysieke werving onmogelijk), is de verwachte uitgifte van de grond en start bouw in 2021, nadat de beroepsprocedure bij de Raad van State is doorlopen en het terrein bouwrijp is gemaakt. Er zijn geen wijzigingen geweest die leiden tot een ander saldo op deze deelgrondexploitatie. Deze blijft op eindwaarde dan ook € 0,3 mln. negatief.

9.6 Deelgebied Sara Lydiahoeve

Op grond van het bestemmingsplan zijn hier maximaal negen woningen mogelijk. De uitgifte door de gemeente van vrije kavels start eind 2021. Dan is het terrein bouwrijp gemaakt. In 2022 kunnen geïnteresseerden zich aanmelden en het (bouw) traject opstarten. In 2022 zullen de eerste leveringen plaatsvinden. Na realisatie van de woningen (afhankelijk van de snelheid van verkoop, naar verwachting uiterlijk 2026) wordt de beperkte openbare ruimte woonrijp gemaakt. Nu een goed beeld is van de te verkopen kavels en de termijn waarop dit kan starten, kan ook beter de opbrengstpotentie worden bepaald. Hierdoor zijn de opbrengsten hoger geraamd. Een taxatie moet te zijner tijd leiden tot een marktconforme prijsstelling voor deze vrije kavels. Doordat het plan een jaar vertraagd is en mogelijk een langere uitgiftetermijn kent, zijn de plankosten hoger geraamd. Per saldo verbetert deze deelgrondexploitatie met € 0,4 mln. op eindwaarde naar € 1,3 mln. positief.

9.7 Deelgebieden Martin Luther Kinglaan en Zwetstroom

Voor de locatie aan de Martin Luther Kinglaan is een aantal besluiten genomen in 2020. Op 18 mei zijn het woningbouwprogramma en de op woningbouw herziene deelgrondexploitatie vastgesteld. Deze heeft een positiever effect op het resultaat. Op 16 juni heeft het college ingestemd met het aangaan van de koopovereenkomst met de ontwikkelaar

voor de grond. Deze is door alle partijen getekend. De woningbouw wordt niet ontwikkeld onder de werking van de SOK met de VOF Oosterheem, maar met een andere marktpartij.

Op 30 november is de bestemming gewijzigd naar wonen, conform het bouwplan van de ontwikkelaar. Hiermee is alle besluitvorming afgerond. Op de locatie zijn 41 eengezinswoningen en 177 appartementen mogelijk. De gronduitgifte wordt verwacht vanaf 2021. De koopsom is lager dan de getaxeerde waarde, maar door de indexatie tot aan het moment van levering stijgt de grondprijs meer dan verwacht. Per saldo stijgen de opbrengsten dan ook [REDACTED]. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn inmiddels gestart. Er is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, waardoor mogelijk de uitgifte vertraagt. Voor de plankosten aan dit beroep is een aanvullend bedrag opgenomen. Dit leidt uiteindelijk tot een eindwaardesaldo voor deze deelgrondexploitatie van € 1,6 mln. positief, nagenoeg gelijk aan de grondexploitatie bij vaststelling van het raadsbesluit.

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. Er zijn geen wijzigingen geweest die leiden tot een ander saldo op deze deelgrondexploitatie. Deze blijft op eindwaarde dan ook € 0,3 mln. negatief.

9.8 Deelgebied Javalaan

Op deze locatie staat een tijdelijke school tot in ieder geval 2022. Wanneer bekend is dat de school niet meer benodigd is, kan de planvorming starten voor een alternatieve invulling. Er rust een gemengde bestemming op. Als de tijdelijke school vanaf 2022 nog steeds benodigd is, wordt deze locatie als materieel vast activa beschouwd en niet meer als grondexploitatie. Er zijn geen wijzigingen geweest die leiden tot een ander saldo op deze deelgrondexploitatie. Deze blijft op eindwaarde dan ook € 0,1 mln. negatief.

Verschillenverklaring

Projectrapportage

10 Palenstein

10.1 Palenstein Programma

Het project Palenstein heeft tot doel de veiligheid en leefbaarheid in de wijk te vergroten door onder meer het grote aantal meergezinswoningen binnen deze wijk terug te brengen. Dit doel wordt o.a. bereikt door diverse fysieke ingrepen in het betreffende gebied en het terug laten bouwen van grondgebonden woningen. De gemeente voert deze opgave samen uit met de woningcorporaties, waarmee een samenwerkingsovereenkomst en allonges zijn afgesloten. Het gezicht van Palenstein gaat veranderen. Het gebied transformeert van grote openbare ruimten rondom de bouwblokken, naar grote bouwblokken rondom kleinere hoogwaardigere openbare ruimten. De beschikbare openbare ruimte wordt omgevormd van een standaard kwaliteitsniveau naar een gebied met een hogere kwaliteit op de centrale ruimte en de singel. In 2020 zijn hier weer een aantal stappen in gezet. Per deelgrondexploitatie zullen de stappen worden benoemd. Het programma Palenstein bestaat uit de volgende grondexploitaties:

- Herstructurering Palenstein;
- Van Duvenvoordepad;
- Voormalig Tango-locatie.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

10.2 Palenstein – Herstructurering

De grondexploitatie Herstructurering bestaat uit de vlekken B, C, D, E&I, G, 8 en Infra. 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 onderstaande zal per vlek worden ingegaan op de recente ontwikkelingen en voortgang.

Voortgang

Vlek B

Begin 2020 is het woonrijp maken afgerond met de aanplanting van groen. Hiermee zijn de laatste werkzaamheden afgerond voor deze vlek. Het openbare gebied wordt opgeleverd aan Stadsbeheer.

Vlek C:

De flat in het plangebied is in de tweede helft van 2019 door de woningcorporatie gesloopt. De gemeente heeft verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Met het afsluiten van de 2^e Allonge zijn de afspraken vastgelegd voor een verdere optimalisatie van het initiële programma. In 2021 zal in opdracht van de gemeente de vlek bouwrijp worden gemaakt. In 2022 zal worden gestart met de bouw in opdracht van de woningcorporatie.

Vlek D:

Met het afsluiten van de 2^e Allonge zijn de afspraken vastgelegd voor een verdere optimalisatie van het initiële programma. In 2021 zal de planologische procedure worden doorlopen (herziening bestemmingsplan). In afwachting van de duur van deze procedure zal de gemeente in 2022 starten met het bouwrijp maken van de vlek.

Vlek E&I:

In 2020 is in opdracht van de woningcorporatie gebouwd aan de realisatie van de woningen en commerciële voorzieningen. Naar verwachting zal de bouw eind 2021 worden afgerond. Er zal in opdracht van de gemeente in twee fases (noord-/zuidzijde) woonrijp worden gemaakt. Ook het woonrijp maken is naar verwachting in 2021 afgerond. Het ontwerp van het openbare gebied (plein) aan de westzijde van het plangebied zal in 2021 verder worden uitgewerkt. Het plein valt in het plangebied van Vlek D, E&I en G. Voordat het definitieve ontwerp zal worden gerealiseerd zal er eerst een tijdelijke inrichting worden gerealiseerd (gezien de vele bouwwerkzaamheden die nog zullen plaatsvinden in de omgeving).

Vlek G:

Met het afsluiten van de 2^e Allonge zijn de afspraken vastgelegd voor een verdere optimalisatie van het initiële programma. Daarnaast is in de eerste helft van 2020 de bestaande hoogbouw gesloopt in opdracht van de woningcorporatie. In de tweede helft van 2020 is gestart met het bouwrijp maken van de wateraansluiting met de toekomstige singel. In 2021 zal het verdere plangebied bouwrijp worden gemaakt en zal in opdracht van de woningcorporatie eind 2021 worden gestart met de bouw.

Vlek 8:

Begin 2020 is met de aanleg van groenvoorzieningen het deel van de singel ter hoogte van vlek B afgerond. In de tweede helft van 2020 is gestart met het bouwrijp maken van de singel ter hoogte van vlek G. In de eerste helft van 2021 zal de singel doorgetrokken worden en in zijn definitieve vorm zichtbaar worden. In de tweede helft 2021 vinden de afrondende woonrijpmaakwerkzaamheden plaats.

Naar verwachting zal de grondexploitatie herstructurering worden afgesloten op einddatum (31/12/2024). Dit is conform de vastgestelde projectplanning van oktober 2020.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

STATUS		LOOPTIJD
Verlieslatend	Start:	2005
Planvorming	Eind:	2024
RUIMTEGEBRUIK		
Bruto plangebied		153.489 m2
Te handhaven		21.638 m2
Netto plangebied		131.851 m2
Uitgeefbaar	30,8%	40.675 m2
Verharding	44,6%	58.793 m2
Groen	20,8%	27.414 m2
Water	3,8%	4.963 m2
PROGRAMMA		
Woningbouw	Vrije kavels	0 st
	Duur	56 st
	Middelduur	211 st
	Sociaal	294 st
	Totaal	561 st
Commercieel		2995 m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		400 m2 bvo
Kantoren		300 m2 bvo
Bedrijven		0 m2 bvo

Alleen de vlekken waarbij significante inhoudelijke wijzigingen hebben opgetreden zullen benoemd worden. De overige verschillen zijn volledig toe te schrijven aan faserings- en indexeringsinvloeden.

Vlek B

- Ten aanzien van woonrijp maken zijn de restant kosten [REDACTED] vrijgevallen. De werken zijn afgerond.
- De plankosten zijn [REDACTED] opgehoogd.

Vlek E&I

- De kosten voor het verwijderen van een gasreducerstation zijn vrij komen te vallen. Deze kosten zijn niet meer benodigd (en deels voor rekening van de netbeheerder [REDACTED]).

Algemeen:

- De financiële verplichtingen zoals overeengekomen in de 2^e Allonge zijn opgenomen in de grondexploitatie. De additionele kosten zijn toe te schrijven aan de optimalisatie die zal plaatsvinden in vlek C, D en G. Omdat tegenover de extra kosten aan de optimalisatie ook even grote opbrengsten staan (de corporaties betalen de extra gemeentelijke kosten terug), is er per saldo geen financieel verschil te melden als gevolg van de optimalisatie of de 2^e Allonge. Aan de kosten en opbrengstenzijde is [REDACTED] opgenomen (BRM, WRM en plankosten, en bijdragen externen).
- Voor de realisatie van het plein, uitgaande van een groter plangebied, zijn additionele kosten opgenomen [REDACTED]. In de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan blijkt dat voor een kwalitatief voldragen plan het plein wat groter dient te worden uitgevoerd (meer openbaar gebied krijgt hiermee de pleinfunctie). De overgang van plein met een hoogwaardiger kwaliteit naar standaard openbaar gebied ligt hierdoor op een meer logische plek. De extra kosten zijn nodig voor het verschil in kwaliteit tussen een plein en een standaard bestrating.

Als gevolg van bovenstaande is het nominale resultaat (zonder rekening te houden met rente en inflatie) verbeterd met € 335.000. Op eindwaarde verbetert het resultaat met circa € 812.000 naar € 17.765.000 negatief. Met name het vrijvallen van kosten voor woonrijp maken vlek B en E&I dragen bij aan het verbeterde resultaat.

[REDACTED]

Verschillenverklaring

Projectrapportage

10.3 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 zal in 2021 aflopen.

Voortgang

In tweede helft van 2020 is gestart met een eerste verkenning van de toekomstige invulling van de Tango locatie. Naar verwachting zal hier in het tweede kwartaal van 2021 een voorstel voor worden afgerond. Medio 2021 zal dan ook een besluit worden genomen over de looptijd van de grondexploitatie. Als de locatie langdurig verhuurd blijft, is er geen sprake van een grondexploitatie en zal deze dan ook worden afgesloten. Het vastgoed wordt overgeheveld naar bijvoorbeeld het Vastgoedbedrijf waar het wordt geëxploiteerd. Als de locatie herontwikkeld wordt, waarbij sprake is van transformatie van bestemmen en uitgifte van gronden, blijft het als grondexploitatie actief.

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 € 1.000 naar een bedrag van € 306.000 negatief. Op contante waarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat circa € 300.000 negatief.

STATUS		LOOPTIJD
Verlieslatend	Start:	2019
Planvorming	Eind:	2021
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

Verschillenverklaring

Projectrapportage

10.4 Palenstein – van Duvenvoordepad

Op de woningbouwlocatie Van Duvenvoordepad stond tot 2017 een onderwijsgebouw. Na het centraliseren van het onderwijs op een nieuwe locatie (Castellum, Brede school) in de wijk is het onderwijsgebouw hier gesloopt. In 2019 is er, in opdracht van de gemeente, gestart met het bouwrijp maken van de kavel voor de realisatie van 18 koopwoningen.

Voortgang

In de tweede helft van 2020 zijn de woningen opgeleverd. In opdracht van de gemeente is in deze periode ook het openbare gebied woonrijp gemaakt. Hiermee zijn de laatste werken voor deze grondexploitatie verricht. De grondexploitatie wordt met einddatum 31-12-2020 afgesloten.

Winstneming

Deze grondexploitatie verandert van een negatieve grondexploitatie waarvoor een verliesvoorziening was gevormd naar een positieve. De verliesvoorziening kan dan ook vrijvallen. Er kan zelf winst worden genomen ten bedrage van € 99.000.

Verschillenverklaring

De grondexploitatie van Duvenvoordepad zal met peildatum 31-12-2020 worden afgesloten. Alle restant kosten komen daarmee vrij te vallen. Met betrekking tot woonrijp maken (circa € 140.000) en plankosten (circa € 33.000) zijn dit de grootste restant kosten die vrijvallen. Daar tegenover staan meerkosten voor bouwrijp maken (€ 35.000). Op eindwaarde is het resultaat verbeterd van € 75.000 negatief naar € 99.000 positief.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2017	
Planvorming	Eind:	2020	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied		6.167 m2	
Te handhaven		90 m2	
Netto plangebied		6.077 m2	
Uitgeefbaar		42,3%	2.570 m2
Verharding		43,3%	2.629 m2
Groen		14,4%	878 m2
Water		0,0%	0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	0 st	
	Duur	0 st	
	Middelduur	18 st	
	Sociaal	0 st	
	Totaal	18 st	
Commercieel		0 m2 bvo	
Sociaal-maatschappelijk		0 m2 bvo	
Kantoren		0 m2 bvo	
Bedrijven		0 m2 bvo	

Verschillenverklaring

Projectrapportage

11 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 worden 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 zal de grondoverdracht plaatsvinden en in opdracht van de woningcorporatie gestart worden met de bouw. Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2022 worden afgerond. Dit is conform planning.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

Er hebben zich weinig significante inhoudelijke veranderingen voorgedaan binnen het project. De verschillen zijn volledig toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden. Op eindwaarde is een verbetering zichtbaar naar circa € 202.000 negatief. Op contante waarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat circa € 194.000 negatief.



STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2018	
Planvorming	Eind:	2022	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			4.070 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			4.070 m2
Uitgeefbaar		57,2%	2.329 m2
Verharding		34,4%	1.400 m2
Groen		8,4%	341 m2
Water			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

Verschillenverklaring

Projectrapportage

12 Reigersblauw

Het project Reigersblauw is een ontwikkellocatie waar De Goede Woning 15 kleine sociale grondgebonden eengezinswoningen wil laten bouwen. De intentie is om deze woningen allemaal nul op de meter te krijgen. In het openbaar gebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van dit project en wordt een naastgelegen trapveldje opgeknapt.

Voortgang

Begin 2020 is, in opdracht van de gemeente, het plangebied bouwrijp gemaakt. Na de grondoverdracht is gestart met de bouw van de 15 woningen. Eind 2020 zijn de woningen opgeleverd en is een start gemaakt met het woonrijp maken van het openbare gebied. Het woonrijp maken zal worden afgerond in het 1^e kwartaal van 2021. De grondexploitatie zal per 31-12-2021 worden afgesloten.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing m.b.t. 2020.

Verschillenverklaring

Er zijn meer kosten [REDACTED] in de grondexploitatie opgenomen voor bouwrijp maken. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van het afvoeren van grond. Daarnaast zijn er meer plankosten opgenomen. Dit [REDACTED] is het gevolg van een intensief

communicatietraject met de omgeving. De overige verschillen zijn toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden. Als gevolg van deze ontwikkelingen verslechtert het resultaat op eindwaarde van circa € 27.000 positief naar € 38.000 negatief.



STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2019	
Planvorming	Eind:	2021	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			3.070 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			3.070 m2
Uitgeefbaar		48,7%	1.495 m2
Verharding		21,3%	654 m2
Groen		30,0%	921 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal		15 st
	Totaal		15 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Verschillenverklaring

Projectrapportage

13 Saturnusgeel

Het project Saturnusgeel betreft de ontwikkeling van 21 sociale jongerenappartementen door De Goede Woning. Deze woningen zijn een onderdeel van het raadsbesluit van 30 mei 2016 ([raadsbesluit](#), punt 7) voor de ontwikkeling van 200 jongerenwoningen in Zoetermeer. Eind 2017 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Saturnusgeel vastgesteld.

In het eerste deel van 2018 is het gewijzigde bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. De functie is gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Medio 2018 is de uit te geven grond, in opdracht van de gemeente, bouwrijp gemaakt en heeft de overdracht van de grond plaatsgevonden. In de tweede helft van 2018 is de ontwikkelaar, woningstichting De Goede Woning, gestart met de bouw van de appartementen.

Voortgang

In de tweede helft van 2019 is, in opdracht van de gemeente, gestart met het woonrijp maken van het plangebied. Begin 2020 is het woonrijp maken afgerond met het aanplanten van groen. Financieel-Administratief wordt de grondexploitatie afgesloten met peildatum 31 december 2020. De voortgang over 2020 is gelopen conform planning.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

De grondexploitatie Saturnusgeel wordt afgesloten met peildatum 31-12-2020. In 2020 zijn er alleen plankosten en woonrijp maak kosten geboekt op het project. Op peildatum 31-12-2020 zijn de restant kosten, circa € 90.000, komen vrij te vallen voor de kostensoorten milieuonderzoeken, woonrijp maken, plankosten en exploitatielasten. Op eindwaarde resulteert dit in een resultaat van circa € 75.000 negatief. Hierdoor is bij afsluiting een lagere verliesvoorziening van toepassing.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2017	
Planvorming	Eind:	2020	
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			1.800 m2
Te handhaven			0 m2
Netto plangebied			1.800 m2
Uitgeefbaar	58,7%		1.056 m2
Verharding	38,9%		700 m2
Groen	6,9%		124 m2
Water			m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal		21 st
	Totaal		21 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Verschillenverklaring

Projectrapportage

14 Toverberg

Het project Toverberg betreft de realisatie van 5 patiowoningen en de daarbij benodigde autoparkeerplaatsen. Medio 2019 is de grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad.

Voortgang

In de eerste helft van 2020 is het plangebied bouwrijp gemaakt en heeft de grondoverdracht plaatsgevonden. Aansluitend is de ontwikkelaar gestart met bouwen. Wat zal resulteren in de oplevering van de woningen begin 2021. In het 1^e kwartaal van 2021 zal in opdracht van de gemeente het openbare gebied woonrijp worden gemaakt (o.a. de aanleg van parkeerplaatsen). De grondexploitatie zal per 31-12-2021 worden afgesloten. De voortgang van het project loopt een aantal maanden voor op planning.

Tussentijdse winstneming

De winstneming over 2020 bedraagt circa € 46.000.

Verschillenverklaring

Er zijn voor het project extra planuren opgenomen i.v.m. de inzet van een projectmanager. Daarnaast zijn er beperkte meerkosten voor het bouwrijp maken van de kavel. Hier tegenover staat het vrijvallen van restant kosten m.b.t. milieuonderzoeken (afgerond). Daarnaast ontstaat er een verschil als het gevolg van afdracht van de tussentijdse winstneming € 10.000 (2019) en € 46.000 (2020). Het restant van de verschillen is toe te schrijven aan indexering- en faseringsinvloeden. Op eindwaarde daalt het resultaat met circa € 83.000 naar een bedrag van circa € 19.000 positief. Op contante waarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat circa € 19.000 positief.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend		Start:	2019
Planvorming		Eind:	2021
RUIMTEGEBRUIK			
Bruto plangebied			1.788 m2
Te handhaven			80 m2
Netto plangebied			1.708 m2
Uitgeefbaar	44,9%		767 m2
Verharding	45,7%		781 m2
Groen	9,4%		160 m2
Water	0,0%		0 m2
PROGRAMMA			
Woningbouw	Vrije kavels	--	st
	Duur	--	st
	Middelduur		5 st
	Sociaal	--	st
	Totaal		5 st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		--	m2 bvo
Kantoren		--	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Verschillenverklaring

Projectrapportage

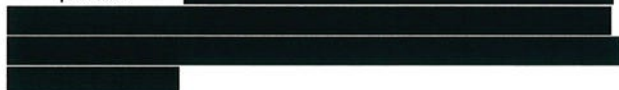
15 Van Leeuwenhoeklaan

Het project Van Leeuwenhoeklaan bestaat uit enkele deelprojecten die ieder hun eigen planning en ontwikkeling hebben. De samenhang ertussen 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.

Voortgang

Het oostelijke plandeel langs de Bijdorplan moet nog worden gerealiseerd. Daarna kan de grondexploitatie worden afgesloten. Tevens zal de in het plangebied gelegen woning aan de Brinkershof 17 nog moeten worden verkocht. Naar verwachting zal deze verkoop in 2021 plaatsvinden



In 2019 is de grondwaarde van het door de ontwikkelaar gepresenteerde woningbouwplan voor het oostelijk plandeel getaxeerd. Tot in 2020 is hierover onderhandeld, maar dat heeft niet geleid tot een grondverkoopovereenkomst. Afsproken is dat in (het begin van) 2021 nog een finale poging wordt gedaan om tot overeenstemming te komen. Indien dit niet lukt zal een traject worden gestart voor een openbare verkoop. Vanzelfsprekend betekent dit een vertraging in de planontwikkeling waarbij er rekening moet worden gehouden met een grondverkoop in 2023.

De in de grondexploitatie opgenomen grondprijs is verhoogd op basis van de actuele marktontwikkelingen en de uitkomsten van de (externe) taxatie.

De einddatum van de grondexploitatie dient met twee jaar te worden verlengd om binnen de resterende looptijd alle binnen het projectgebied gelegen werkzaamheden te kunnen afronden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in 2021 overeenstemming kan worden bereikt over de in rekening te brengen grondprijs. Op z'n vroegst zal dan in de tweede helft van 2022 kunnen worden gestart met de bouw.

De actualisatie heeft geleid tot een gewijzigd projectresultaat. Op eindwaarde verbetert het resultaat met € 960.000 naar een bedrag van - € 470.900. Op contante waarde per 1-1-2021 bedraagt het resultaat nu - € 435.000. De verliesvoorziening wordt hierdoor verlaagd met € 911.000.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2009	
Planvorming	Eind:	2024	
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

Verschillenverklaring

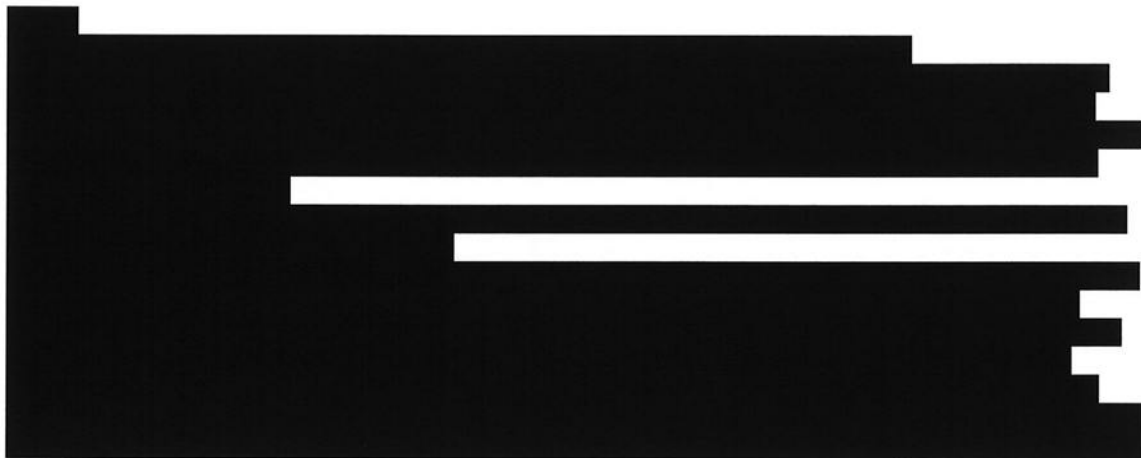
De kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021 (jaarovergang).

De kostenraming kan in positieve zin worden bijgesteld door het laten vrijvallen van de resterende middelen voor inrichting van het middengebied (woonrijp maken). Het middengebied is inmiddels volledig woonrijp opgeleverd. Per saldo geeft dit een voordeel [REDACTED]

Er is vertraging in het project als gevolg van het niet tot overeenstemming komen over de haalbaarheid van het plan. De looptijd moet hierdoor worden verlengd en dit heeft een negatief effect op de plankostenraming. De plankostenraming is verhoogd [REDACTED]

De opbrengsten uit de verkoop van het oostelijk deel van het plangebied zijn op basis van een externe taxatie herwaardeerd en geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021. Tevens wordt een hogere verkoopopbrengst verwacht bij de verkoop van het gemeentelijke pand Brinkershof 17. De totale opbrengstraming is verhoogd [REDACTED]

Het projectresultaat is hiermee gunstiger geworden en de verliesvoorziening wordt hierop aangepast.



Verschillenverklaring

Projectrapportage

16 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 2019 de ruimtelijke procedure gestart voor wijzigen van het bestemmingsplan. In 2020 is het herziene bestemmingsplan Voorweg onherroepelijk vastgesteld. Daarnaast is in 2020 gestart met de verkenningen voor de verkoop van de Boerderij én een groenstrook. Na vaststelling van de projectopdracht (eerste kwartaal 2021) zal gestart worden met de verdere uitwerking van de bestaande ontwerpen. Tevens zal in het derde kwartaal een strategie worden bepaald voor de uitgifte van de 12 vrije kavels. Voor de grondexploitatie zal dit resulteren in het verder inhoudelijk actualiseren van de bestaande kosten- en opbrengstenramingen. In 2022 zal worden gestart met de uitgifte van de kavels en de einddatum voor de grondexploitatie wordt geraamd op 31/12/2025.

Tussentijdse winstneming

N.v.t.

Verschillenverklaring

Er hebben zich weinig significante inhoudelijke veranderingen voorgedaan binnen het project. De verschillen zijn volledig toe te schrijven aan indexerings- en faseringsinvloeden. De eindwaarde laat een verbeterd resultaat zien van en resulteert in circa € 196.000 negatief. Op contante waarde per 1-1-2021 is tevens een verbetering zichtbaar en bedraagt het resultaat circa € 178.000 negatief. De verbeteringen zijn het gevolg van het vasthouden aan de einddatum waardoor de looptijd niet verschuift en een groot deel van de kosten en opbrengsten binnen een kortere tijdspanne zullen worden gerealiseerd.

STATUS		LOOPTIJD	
Verlieslatend	Start:	2012	
Planvorming	Eind:	2025	
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
	Duur	--	st
	Middelduur	--	st
	Sociaal	--	st
	Totaal	12	st
Commercieel		--	m2 bvo
Sociaal-maatschappelijk		2.330	m2 bvo
Kantoren		19.875	m2 bvo
Bedrijven		--	m2 bvo

Verschillenverklaring

Projectrapportage

17 Zegwaartseweg Noord

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

Voortgang

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.

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 enigszins vertraagd, maar naar verwachting zal de uitvoering begin 2021 kunnen beginnen. De totale werkzaamheden kunnen dus ruimschoots worden afgerond binnen de looptijd van deze grondexploitatie. In 2020 is met de bewoners afgesproken dat er tijdelijke inritten zullen worden aangelegd. De kosten hiervan passen binnen het beschikbare krediet dat in de grondexploitatie voor de totaalinrichting is gereserveerd.

Gebleken is dat de beschikbare VTA-middelen kunnen worden verlaagd. Dit betekent een verdere verbetering van het financiële resultaat.

Het project sluit op netto contante waarde € 1,23 miljoen positief en op eindwaarde € 1,28 miljoen positief.

Tussentijdse winstneming

Conform de regels omtrent tussentijdse winstneming moet € 644.254 aan winst in 2020 genomen worden. Ook voor 2019 was dit het geval (voor een bedrag van € 149.637). De totale tussentijdse winstuitname voor 2019 en 2020 (totaal € 793.891) is nu in voorliggende grondexploitatie verwerkt. In 2018 en de daar voorgaande jaren is ook tussentijds winst genomen. Per saldo bedraagt de tussentijdse winstuitname nu circa € 3,87 miljoen.

Verschillenverklaring

Ten opzichte van het MPG 2020 zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken (inclusief afwerken) per saldo gelijk gebleven. Een verschil is ontstaan in de raming van de nog te maken plankosten. Deze kan voor de resterende planperiode in positieve zin worden bijgesteld. Tevens is de raming van de kosten voor het tijdelijk beheer van nog niet uitgegeven gronden omlaag bijgesteld. Inmiddels zijn alle kavels verkocht.

STATUS		LOOPTIJD	
Winstgevend	Start:	2008	
Planvorming	Eind:	2022	
RUIIMTEGEBRUIK			
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

Verschillenverklaring

Projectrapportage

Bijlage 2: Overzicht risico's grondbeleid

[illegible]