Bijlage 1

(is Bijlage 2 bij Raadsvoorstel RVB23-00028)

Projectinformatie Verslag Bouwgrondexploitaties 2022

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE 1 (IS BIJLAGE 2 BIJ RAADSVOORSTEL RVB23-0028) **1**

PROJECTINFORMATIE VERSLAG BOUWGRONDEXPLOITATIES 2022 ..... **1**

1 PROJECTEN **3**

1.1 Woningbouw en bedrijventerreinen SCHELDEVESTING **3**
1.1.1 HAVENDIJK EN PLEIN 4
1.1.2 NIEUWE VESTING ZUID OOST 6
1.1.3 NIEUWE VESTING ZUID WEST 8

1.2 Woningbouw MARKIEZATEN **9**
1.2.1 MEANDER 2 10
1.2.2 WAL 1 12
1.2.3 TERPEN 1 13
1.2.4 TERPEN 2 14

1.3 Woningbouw GROENE GORDIJN **16**

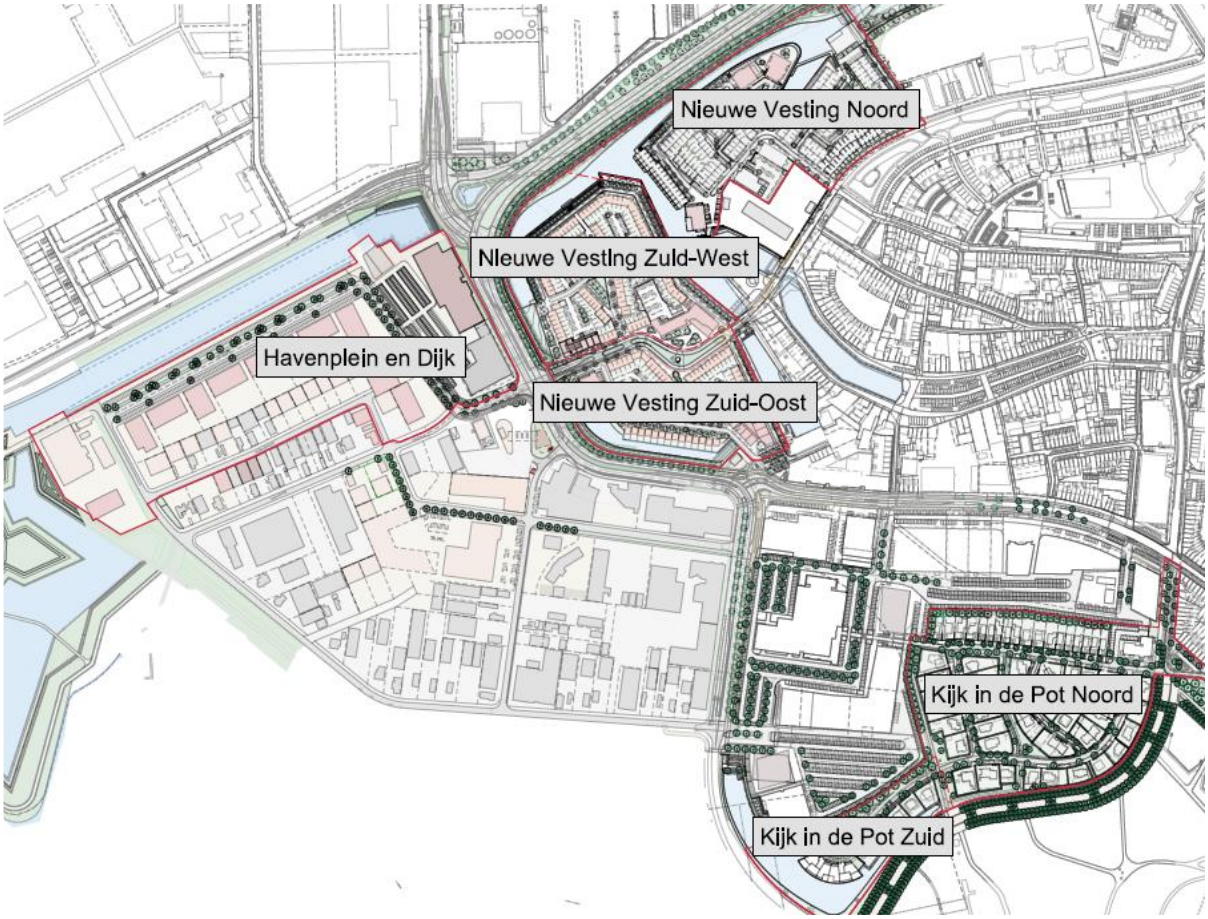
1.4 Bedrijventerrein STATIONSGEBIED **18**

1.5 Bedrijventerrein OUDE MOLEN **20**

1.6 Bedrijventerrein en woningbouw WOUWSEWEG **22**

1 Projecten

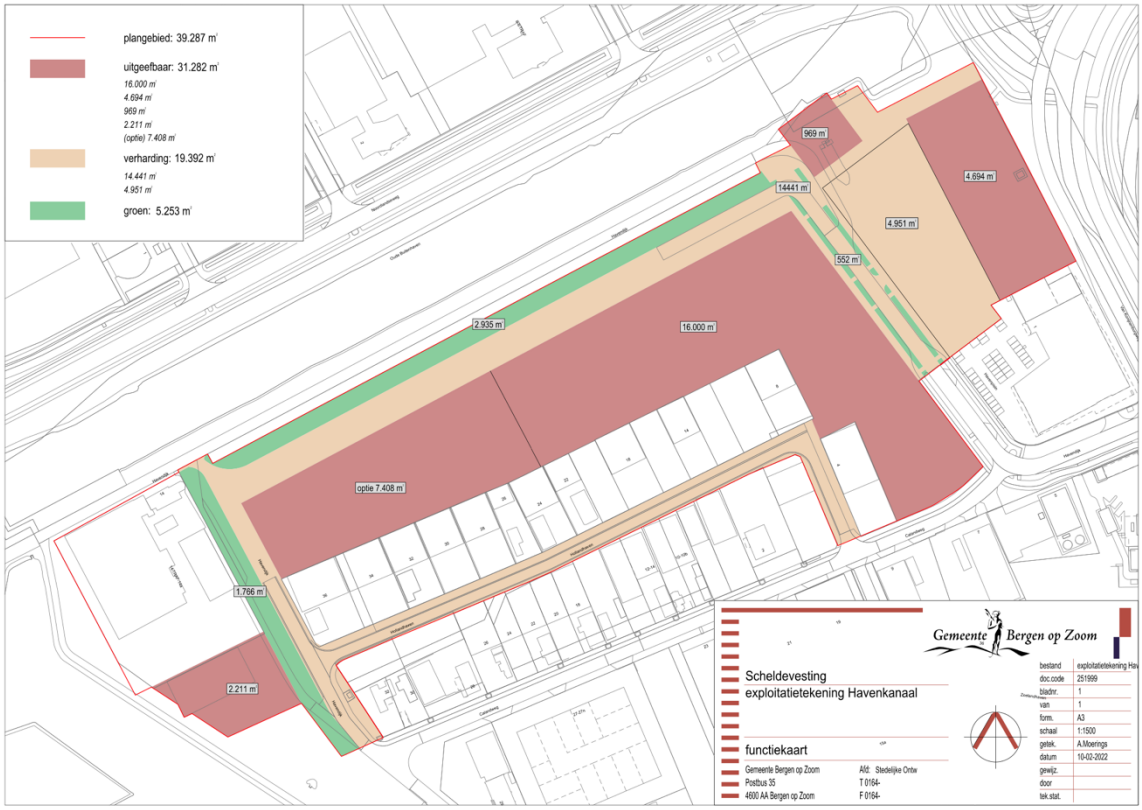
1.1 Woningbouw en bedrijventerreinen SCHELDEVESTING



ScheldeVesting is opgedeeld naar zes grondexploitaties:

1. Havendijk en Plein
2. Nieuwe Vesting Noord (afgesloten in 2020)
3. Nieuwe Vesting Zuid Oost
4. Nieuwe Vesting Zuid West
5. Kijk in de Pot Noord (afgesloten 2019)
6. Kijk in de Pot Zuid (afgesloten 2019)

1.1.1 HAVENDIJK EN PLEIN



Projectkenmerken	
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2025
Programma	Bedrijvigheid/wonen

Projectvoortgang

De percelen langs de Havendijk en Plein worden momenteel vrijgemaakt van opslag van materialen en tijdelijke depots met grond. Recent heeft de raad gestemd over de motie Havendijk, die opriep tot meer spreiding langs de Havendijk van de daar beoogde te huisvesten arbeidsmigranten en dat tevens te combineren met mogelijke reguliere woonvormen en attractieve bedrijvigheid. Deze motie is inmiddels verworpen. Er zal een verkenning worden uitgevoerd naar mogelijke andere woonvormen langs de Havendijk middels een verkenning.
Voor een perceel aan de Havendijk is een marktdialoog gevoerd met ontwikkelaars voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In april 2022 heeft het college ingestemd met de uitkomst van een partij- en planselectie voor een huisvestingsvorm voor deze internationale werknemers. Deze partij is gestart met de omgevingsdialoog en planuitwerking.

Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	- € 9.274	€ - 964	- € 10.238

Het resultaat op eindwaarde is met € 1 miljoen afgenomen door:

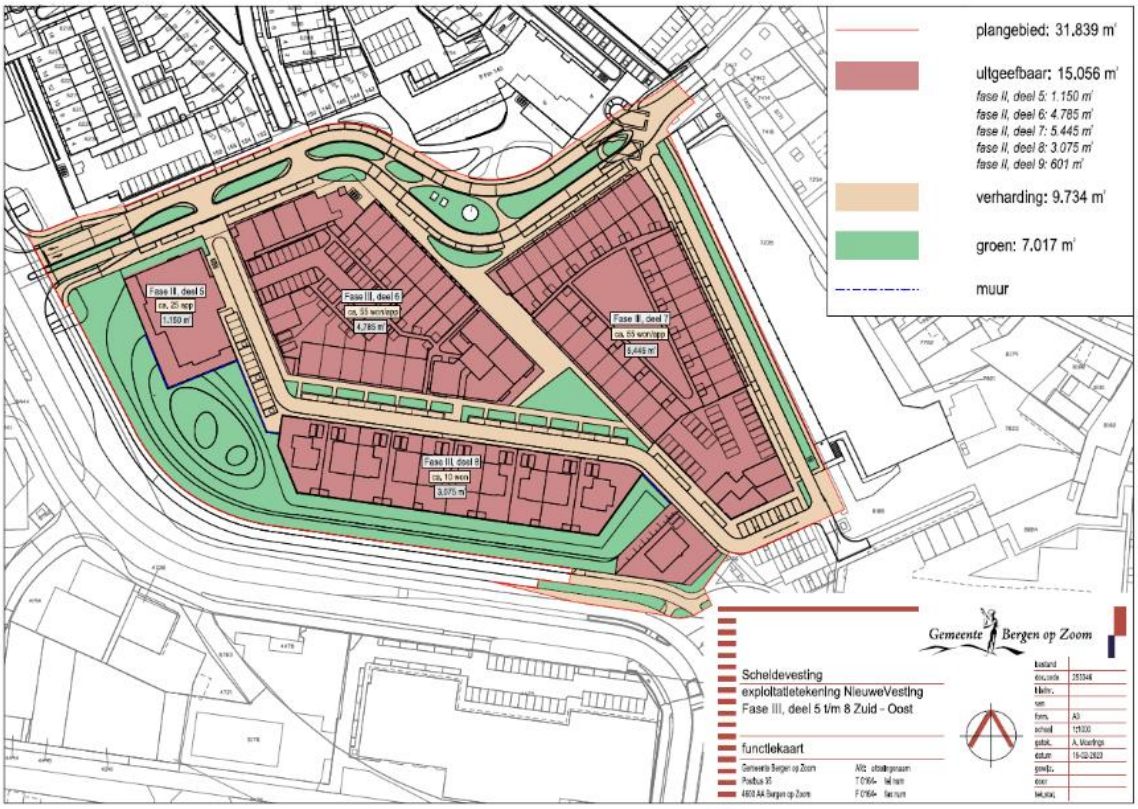
1. Hogere kosten in het bouwrijp maken van kavels door een kleine vertraging op de ontwikkelingen.
2. Hogere kosten betekent een nadelige rente, in dit geval van € 0,2 miljoen.
3. Hogere plankosten door verlenging van de totale looptijd.
4. Het doorschuiven van grondopbrengsten naar verdere jaren.

Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

1. Een deel van de verkoop van de gronden worden voorlopig on hold gezet. De gemaakte verkoopafspraken met de partij over het perceel voor huisvesting arbeidsmigranten worden wel gestand gedaan. Tevens zal er nog wel een omgevingsdialoog plaatsvinden met omwonenden waardoor de definitieve invulling van de locatie nog kan veranderen.

1.1.2 NIEUWE VESTING ZUID OOST



Projectkenmerken	
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2025
Programma	Wonen

Projectvoortgang

Eind 2019 zijn door de voortvarende planvorming en gunning van de percelen in Zuid-West, de voorbereiding voor het uitgeven in een tender van een perceel in Zuid-Oost aangevangen. In 2020 heeft de eerste contractvorming plaatsgevonden voor perceel 7 in deze grondexploitatie. In 2021 zijn de overige percelen in contracten vastgelegd. De bouwrijpwerkzaamheden zijn afgerond.

Binnen de derde en laatste fase van Nieuwe Vesting zijn de deelplannen Suikerwerk (31 koopwoningen, 24 koopappartementen) en Zuydkwartier (18 huurwoningen, 19 huurappartementen, 13 koopappartementen) in aanbouw genomen. Het plan Wittouck (10 koopwoningen, 25 koopappartementen) is geheel in verkoop, de start bouw is hier medio 2023 voorzien. Met de erven van de voormalige bewoner van Wittoucksingel 35 (woonhuis in het voormalige Oesterlaboratorium) zijn aankoopgesprekken gevoerd. Het college heeft voorjaar 2023 ingestemd met deze aankoop waarmee een afronding van de aansluiting Markiezaatsweg-Van Koningenburgweg kan worden bereikt. De realisatie hiervan is in 2023 voorzien. De demarcatie van de grondexploitatie wordt bij deze herziening hierop aangepast.

In de grondexploitatie is tevens een bijdrage opgenomen voor het aanleggen van de Spirituslaan, aangezien deze in een groter geheel wordt opgepakt.

Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	- € 19.153	€ 1.438	- € 17.715

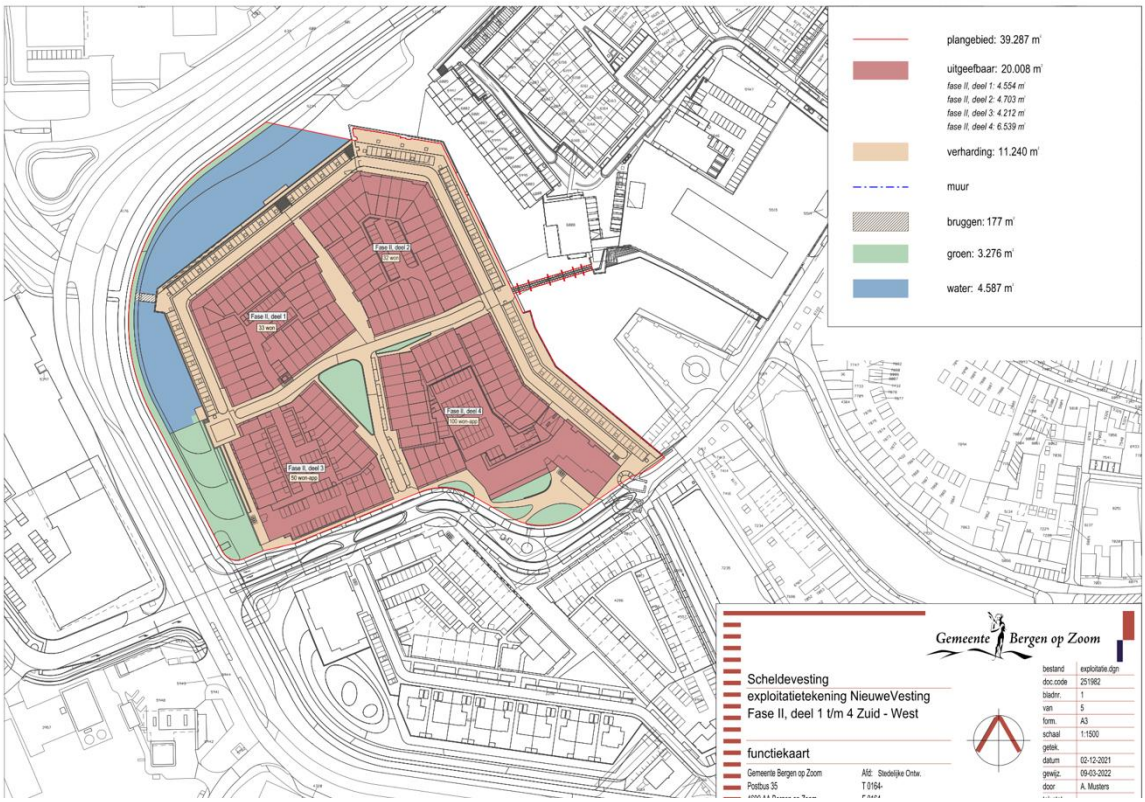
Het resultaat op eindwaarde is met name verbeterd door de hogere grondinkomsten die contractueel zijn overeengekomen bij de tenders. De plankosten voor dit plandeel zijn verhoogd mede door het verschuiven van werkzaamheden.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

1. De nog nader uit te werken Rijtuigweg blijft een moeilijk te voorspellen kostenpost. Maatregel: de kosten zijn ingeschat op basis van ervaringsgegevens binnen het gebied met de beschikbare expertise. In 2023 zal het plan voor de Spirituslaan verder concreet worden.

1.1.3 NIEUWE VESTING ZUID WEST



Projectkenmerken	
Startjaar	2011
Verwacht jaar van afronding	2023
Programma	Wonen

Projectvoortgang

Inmiddels zijn alle woningen opgeleverd. In 2023 worden de laatste werkzaamheden voor het woonrijpmaken afgerond en wordt de laatste meerwerkvergoeding afgerekend. Daarna zal de grondexploitatie eind 2023 kunnen worden afgesloten.

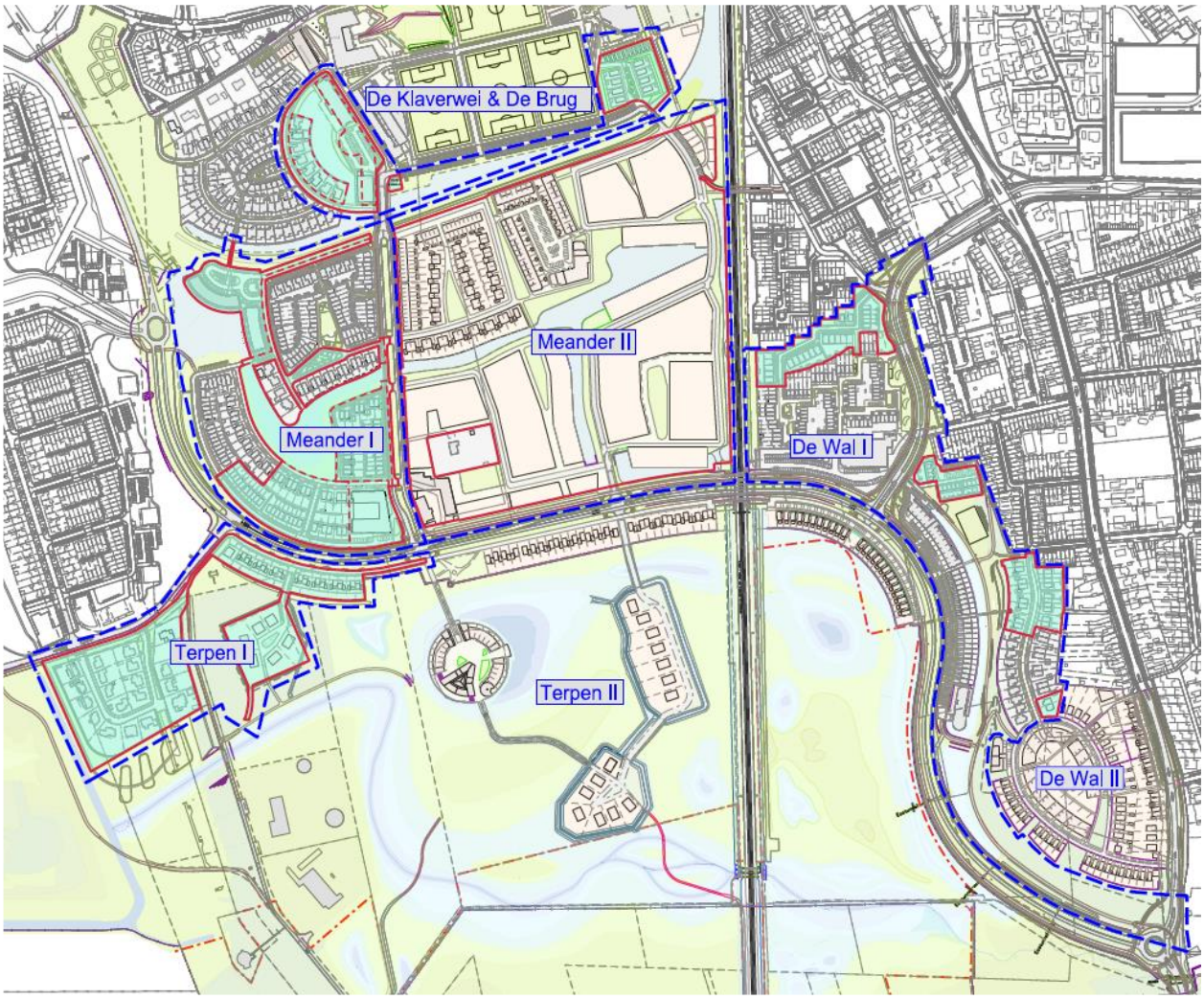
Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	- € 26.483	- € 322	- € 26.805

Het resultaat op eindwaarde is aangepast door enerzijds lagere rentekosten en plankosten, en hogere grondopbrengsten, en anderzijds door hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken.

Risico's

Geen

1.2 Woningbouw MARKIEZATEN

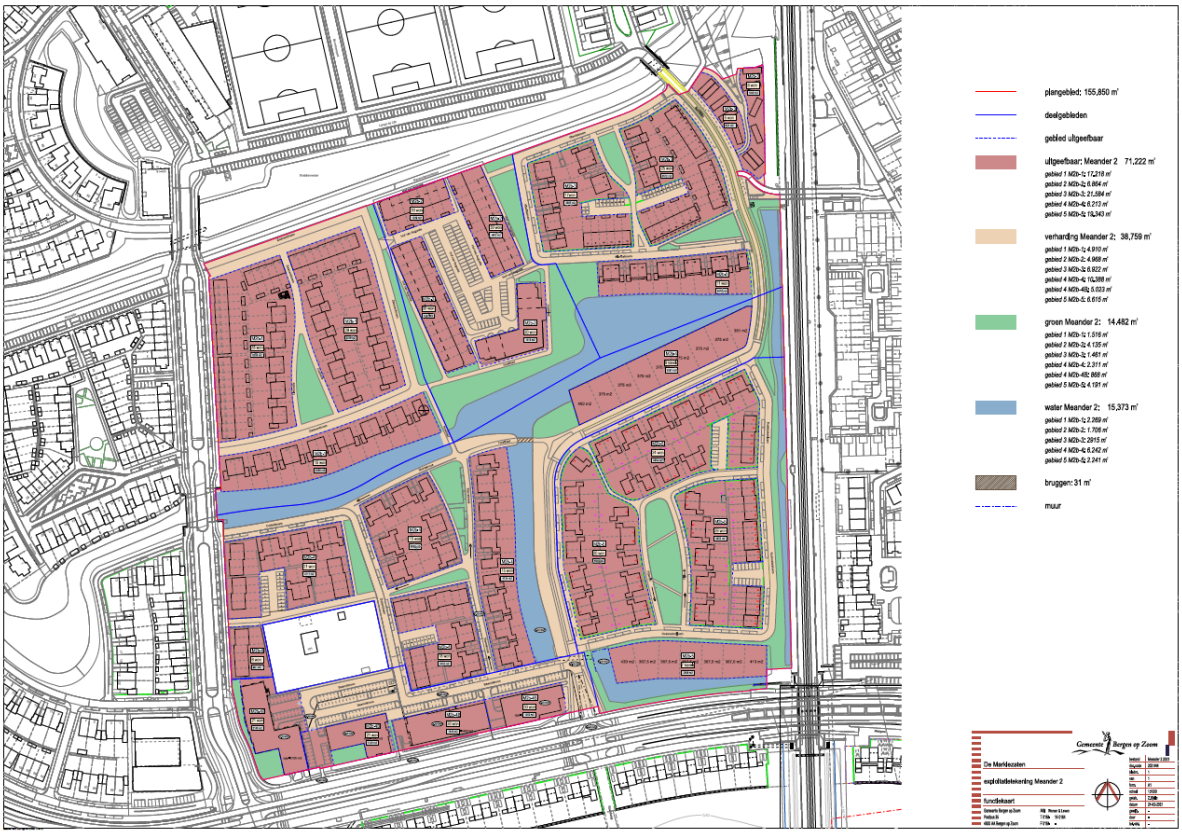


Markiezaten is opgedeeld naar 6 grondexploitaties:

1. Meander I (afgesloten eind 2020)
2. Klaverwei & Brug (afgesloten eind 2020)
3. Meander II
4. Wal I
5. Terpen I
6. Terpen II

Daarnaast is er nog 1 deelgebied opgenomen onder de strategische grondvoorraden (materiele vaste activa), namelijk deelgebied Wal II. Deze zal in 2023 aan de raad worden voorgelegd om hiervoor een grondexploitatie te openen.

1.2.1 MEANDER 2



Projectkenmerken	
Startjaar	2020
Verwacht jaar van afronding	2026
Programma	Woningbouw

Projectvoortgang

Voor een eerste woonbuurt met 80 woningen is mei 2020 gestart met de bouw van de eerste 35 rijwoningen (middeldure huur), langs de Zuiderdreef en Zwanenbloem. Deze huurwoningen zijn in het voorjaar van 2021 opgeleverd. De overige 44 tweekappers (koop) langs de Zwanenbloem en Lisdodde zijn eind 2021 opgeleverd. Voor een tweede woonbuurt (Hof van Augusta) is voorjaar 2020 een verkoopovereenkomst gesloten, oplevering heeft in 2022 ervan plaatsgevonden.

Eind 2020 zijn verkoopafspraken gemaakt over een derde woonbuurt, tussen Hof van Augusta en de Sportlaan. Hier zijn 55 koopwoningen aan de Kievitsbloem voorzien (rijwoningen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen). Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd.

Met een bewonerscollectief 't Krabbenhofje, vertegenwoordigd door een ontwikkelaar, zijn verkoopafspraken gemaakt over een perceel voor een kleinschalige collectieve woonvorm met 11 small houses. De 11 woningen zijn in 2022 geplaatst.

Aan BPD is grond geleverd voor een vierde woonbuurt, aan de Dotterbloem-Sterrekroos-Beemdkroon. Hier zijn worden 75 gebouwd
Aan de Beemdkroon is verder uit een marktselectie een planvoorstel beschikbaar gekomen met ca 100 koopappartementen, verdeeld over drie gebouwen en met diverse afmetingen. In een vierde gebouw is een

woonzorgvoorziening uitgewerkt met 48 verblijfseenheden. De bouw van het eerste appartementengebouw is in 2022 gestart.

De voorbereidingen voor Buurt 5 zijn in 2021 opgestart en zijn in 2022 verder uitgewerkt. Met BPD vindt overleg plaats over aanpassing van het woonprogramma.

Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	€ 5.819	- € 3.006	€ 2.813

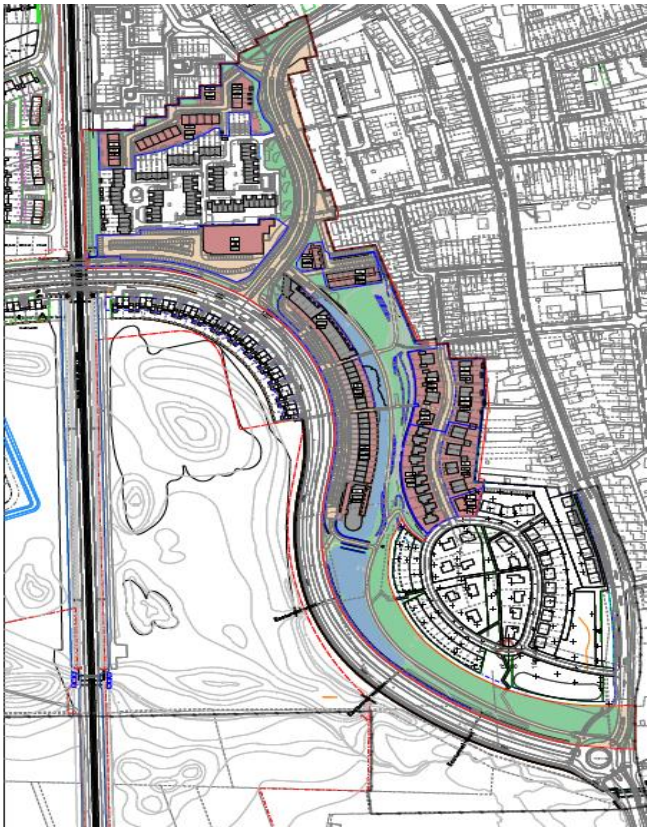
Het resultaat op eindwaarde is verlaagd door met name de realisatie van tussentijdse winstneming.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:

1. De uitvoering van het woonrijp maken (definitief openbaar gebied) versus het bouwen vraagt om een continue afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars zodat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van bestaande bewoners. Maatregel: adequate planning en afstemming met aannemers en bewoners.

1.2.2 WAL 1



Projectkenmerken	
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2023
Programma	Woningbouw (EGW)

Projectvoortgang

Alle werkzaamheden zijn afgerond. Bij de jaarafsluiting 2021 was voorzien om een laatste bijdrage van Stadlander eerder te ontvangen (2021 in plaats van 2023) maar in 2021 is overeengekomen dat we de bijdrage van Stadlander definitief in 2023 zullen verrekenen, en de grondexploitatie in dat jaar afsluiten.

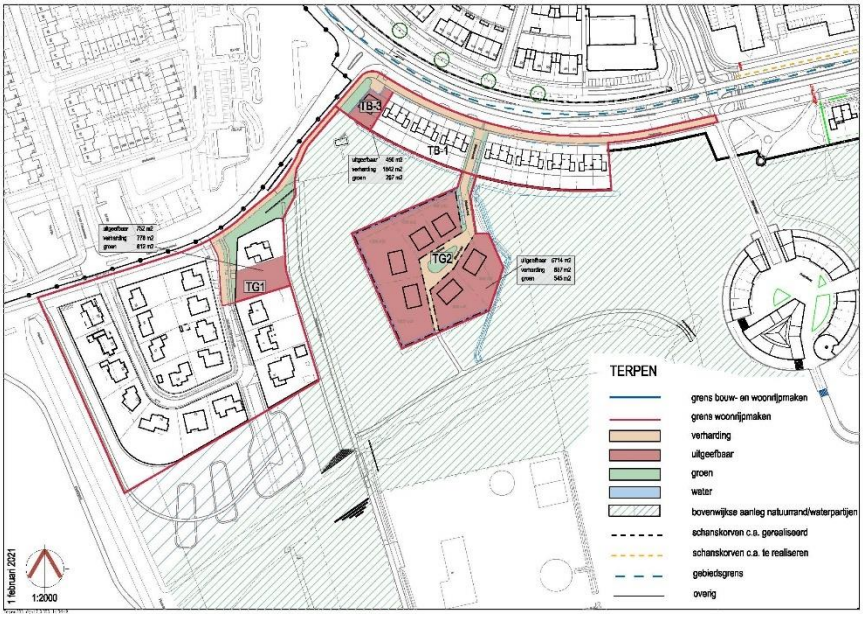
Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	€ 458	- € 154	€ 340

Door plankosten is de eindwaarde enigszins verlaagd ten opzichte van 2021.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:
Geen bijzondere risico's, plan is in afronding

1.2.3 TERPEN 1



Projectkenmerken	
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2025
Programma	Woningbouw (EGW)

Projectvoortgang

In 2020 zijn de kavels uit de samenwerkingsovereenkomst met BPD geleverd, de bouw van de woningen heeft in 2021 plaatsgevonden.
Het woonrijp maken voor het 'Hof van Reimerswaal' is uitgevoerd.
In 2022 is invulling gegeven aan voorbereiding van het uitgeven van de vrije kavels 'Blauwborst' in het gebied en een losse kavel langs de Markiezaatsweg.

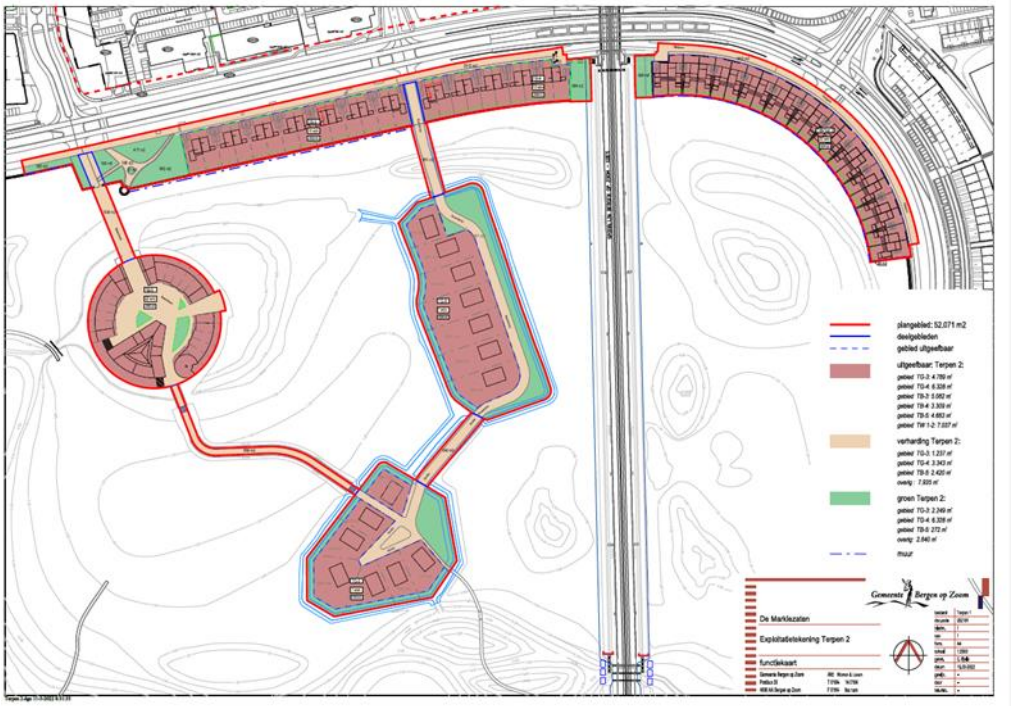
Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	€ 1.520	- € 539	€ 981

Er is een afname van het resultaat op eindwaarde door met name realisatie van tussentijdse winstneming.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen:
Geen bijzondere risico's.

1.2.4 TERPEN 2



Projectkenmerken	
Startjaar	2021
Verwacht jaar van afronding	2026
Programma	Woningbouw

Projectvoortgang

Per juni 2021 is de grondexploitatie voor Terpen II geopend. Daarmee kon vervolgens de grondlevering plaatsvinden voor meerdere percelen aan de Oostmoer (Zuidrand fase 2) tbv 24 twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen zijn inmiddels allemaal gerealiseerd. Op de overige percelen binnen Terpen II zijn nog circa 75 woningen voorzien, waaronder ook particuliere bouwkavels op enkele terpen binnen het Dal van de Molenbeek. In 2022 is het ontwerp-bestemmingsplan ter informatie en gevoelenspeilend aangeboden aan de raad. Bovendien is de grond geleverd voor Zuidrand fase 3.

Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	€ 3.931	- € 1.046	€ 2.885

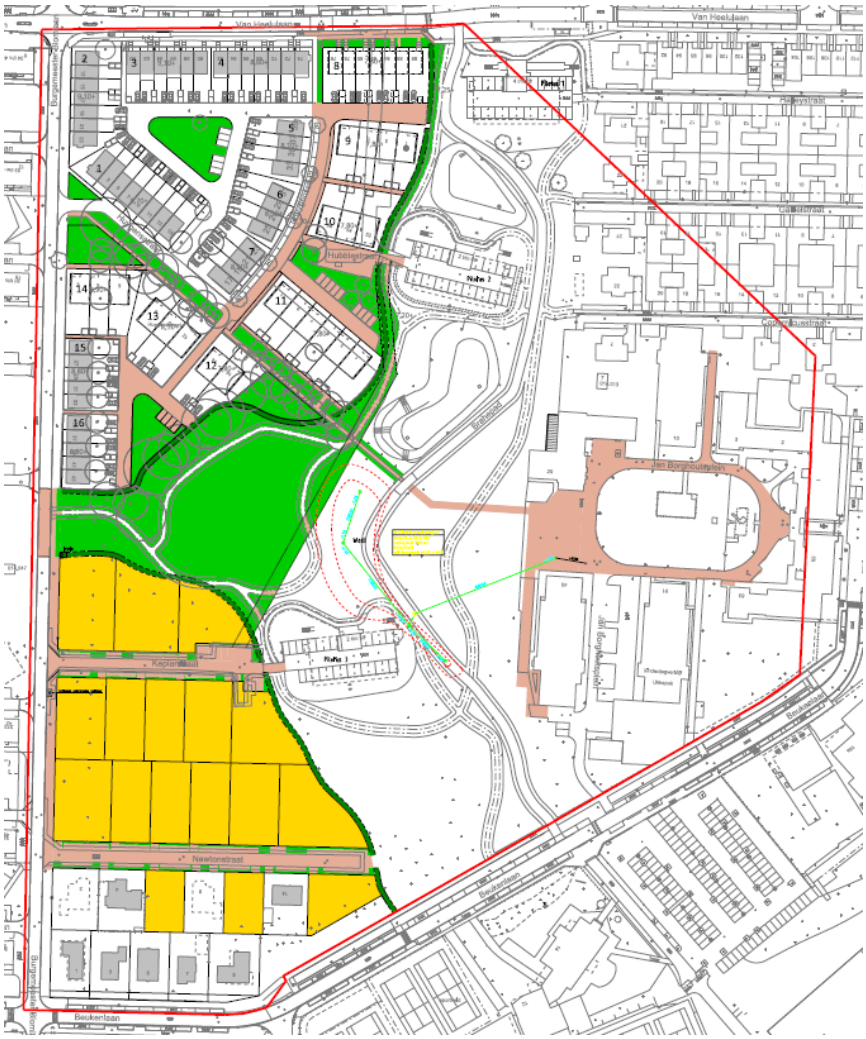
De eindwaarde van de grondexploitatie is lager door met name realisatie van tussentijdse winstneming. Bovendien zijn de plankosten en rentekosten verhoogd door een verlenging van de looptijd. Anderzijds zijn de bouw- en woonrijpmaak kosten naar beneden bijgesteld.

Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen:

De uitvoering van het woonrijp maken (definitief openbaar gebied) versus het bouwen vraagt om een continue afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars zodat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van bestaande bewoners. Maatregel: adequate planning en afstemming met aannemers en bewoners.

1.3 Woningbouw GROENE GORDIJN



Projectkenmerken	
Startjaar	2006
Verwacht jaar van afronding	2024
Programma	Woningbouw

Projectvoortgang

Het is niet gelukt de laatste vrije kavel binnen de grondexploitatiewerkzaamheden in 2022 te leveren, dit zal naar verwachting in 2023 worden gerealiseerd.

Over het pilotes gebouw als onderdeel van de Cort Heijligerskazerne wordt met Stadlander gesproken, de geraamde opbrengst hiervoor is gehandhaafd en wordt verwacht uiterlijk in 2024.

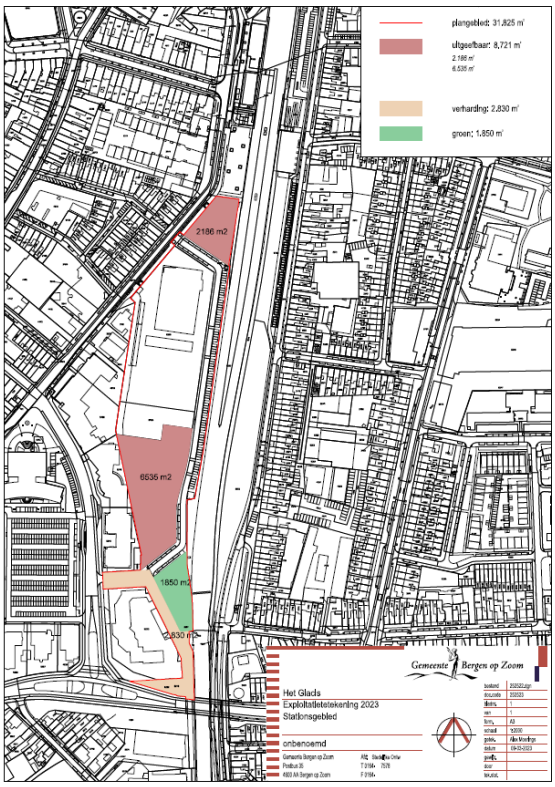
Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	€ 953	- € 45	€ 908

De afname van de eindwaarde wordt veroorzaakt door het doorschuiven van de laatste grondopbrengst naar 2024 waardoor de rentekosten en plankosten enigszins hoger zijn.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen: geen.

1.4 Bedrijventerrein STATIONSGEBIED



Projectkenmerken	
Startjaar	2016
Verwacht jaar van afronding	2024
Programma	Bedrijvigheid

Projectvoortgang

In 2021 hebben er geen verkopen plaats gevonden. Naast plankosten binnen het Stationsgebied zijn er enige kosten gemaakt voor kleinere posten in het kader van bouw- en woonrijp maken.
Het voormalige politiebureau aan de Jacob Obrechtlaan 9 is eigendom van de gemeente gekomen en in (tijdelijk) beheer gegeven bij een leegstandsbeheerder. De bedoeling was dat het pand in 2022 te koop zou worden gezet. In 2022 heeft het college echter besloten om het pand beschikbaar te stellen voor de opvang van vluchtelingen, en daarbij uit de grondexploitatie te halen.. De boekwaarde is daarom uit de grondexploitatie gehaald, en de demarcatie van de grondexploitatie dient hierop te worden aangepast.

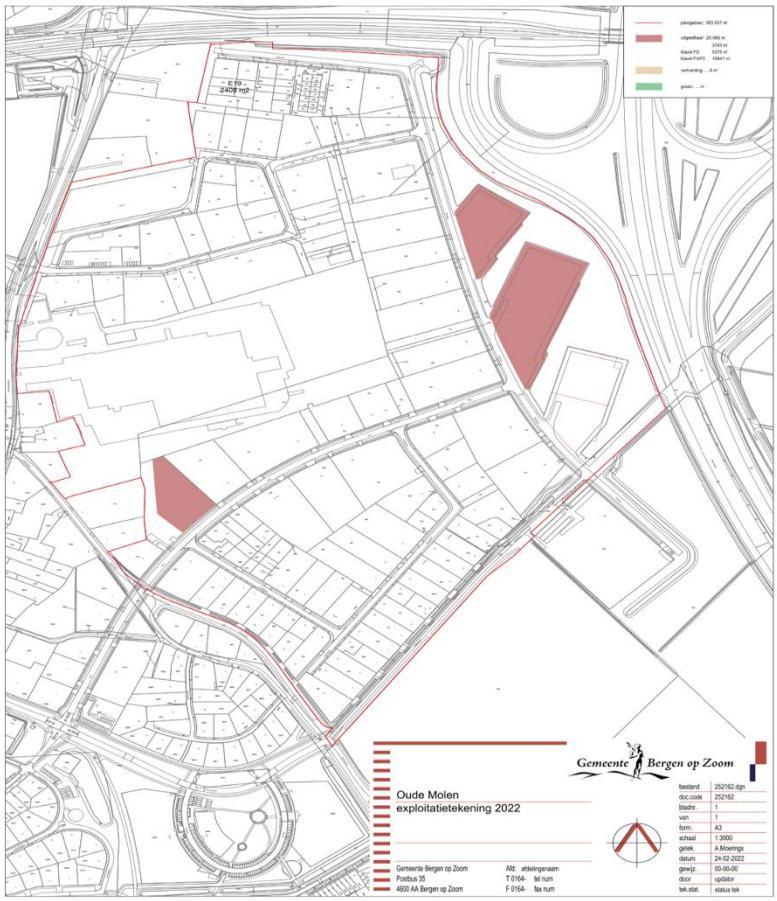
Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	€ 869	- € 499	€ 370

Door het faseren van opbrengsten en het boeken van tussentijdse winstneming is het resultaat op eindwaarde afgenomen naar € 370K.

Risico's

Voor het Stationsgebied is (het moment van) verkoop van de resterende percelen een risico, onder andere door de huidige leegstand van kantoren in de nabijheid. Een nog nadere te maken visie moet de stadsentree verbeteren. De woningbouw opgave kan mogelijk ook bijdragen aan de verkoop van deze percelen.

1.5 Bedrijventerrein OUDE MOLEN



Projectkenmerken	
Startjaar	2001
Verwacht jaar van afronding	2024
Programma	Kleinschalige bedrijvigheid (tot 5.000m2)

Projectvoortgang

In 2022 zijn geen grootschalige civieltechnische werkzaamheden uitgevoerd. Een deel van de resterende percelen bleken in de praktijk lastig om te verkopen. In de herziening van de grondexploitatie zijn de verwachte grondopbrengsten om deze reden doorgeschoven binnen de bestaande looptijd. Inmiddels is er voor alle percelen een beoogd koper of zijn opties voor afgesloten.

Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	€ 1.678	- € 402	€ 1.276

De herziening van de grondexploitatie levert hogere rentekosten en plankosten op door het doorschuiven van grondopbrengsten. Dit levert samen met de geboekte tussentijdse winstneming een afname van de eindwaarde op van € 402K.

Risico’s

Toelichting belangrijkste risico’s met bijbehorende beheersmaatregelen: geen.

1.6 Bedrijventerrein en woningbouw WOUWSEWEG



Projectkenmerken	
Startjaar	2011 (in exploitatie genomen)
Verwacht jaar van afronding	2023
Programma	Inbreiding bedrijventerrein

Projectvoortgang

Het bedrijventerrein had de mogelijkheid tot directe uitgifte van kavels, de animo voor deze bedrijfskavels was echter beperkt. Er is daarom samen met Stadlander een plan opgezet om een deel van het plangebied te ontwikkelen voor woningbouw. De demarcatie is daarbij bij de jaarafsluiting 2020 uitgebreid, en de looptijd van de grondexploitatie verlengd. De uitgifte van kavels heeft inmiddels plaatsgevonden, en bouwactiviteiten zijn opgestart en in uitvoering genomen.
Tevens wordt de renovatie van de Wouwseweg in combinatie met deze ontwikkeling opgepakt en uitgevoerd.

Financiën (bedragen x € 1.000)	01-01-2022	Mutatie	31-12-2022
Resultaat op eindwaarde	- € 3.182	- € 4	- € 3.178

De eindwaarde is nagenoeg gelijk gebleven.

Risico's

Toelichting belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen: geen.